Ontario

Commission de la location immobilière

Rapport annuel 2008-2009

Minister of Municipal Affairs and Housing

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel. (416) 585-7000
Fax (416) 585-6470
www.mah.gov.on.ca

Ministre des Affaires municipales et du Logement

777, rue Bay, 17e étage
Toronto ON M5G 2E5
Tél. 416 585-7000
Télec. 416 585-6470
www.mah.gov.on.ca

Ontario

AU LIEUTENANT-GOUVERNEUR
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

QU'IL PLAISE À VOTRE HONNEUR :

Pour l'information de Votre Honneur et de l'Assemblée Législative, nous avons l'honneur de présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2008-2009.

Le tout respectueusement soumis,

L'honorable Jim Watson
Ministre des Affaires municipales et du Logement

Landlord and Tenant Board

Office of the Chair

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto, Ontario M5G 2E5
Tel: (416) 585-7295
Fax: (416) 585-6363

Commission de la location immobilière

Bureau du président

777, rue Bay, 12e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Tél. : 416 585-7295
Téléc. : 416 585-6363

Ontario

Le 29 juin 2009

À L'HONORABLE JIM WATSON
MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE :

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2008-2009.

Le tout respectueusement soumis,

Lilian Ma
Présidente
Commission de la location immobilière

Table des matières

Message de la présidente	1
Bilan de l'année	2
Le rôle de la Commission	5
Le processus d'arbitrage	6
Le processus de médiation	9
Emplacements des bureaux et des audiences	10
Service à la clientèle fourni par le Centre d'appels	12
Services gouvernementaux en direct	13
Services en français	14
Budget et recettes	15
Données statistiques	16
Résumés de décisions	23
Biographies	31

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

Je suis heureuse d'annoncer qu'au cours de l'exercice écoulé, la Commission de la location immobilière (Commission) a été en mesure de régler les différends entre locateurs et locataires de façon rapide sans créer d'arriéré. Et ce, même si le nombre de requêtes reçues par la Commission a augmenté d'environ 6,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice, la Commission a également réalisé des progrès concernant d'importantes initiatives qui nous permettront d'améliorer la qualité et la rapidité d'exécution de notre travail ainsi que nos services à la clientèle – Projet pilote des audiences électroniques, Projet pilote de gestion des cas, publication sur le site Web de la Commission d'ordonnances expurgées, publication interne de la Politique administrative d'accès à l'information et de protection de la vie privée, élaboration de la Stratégie en matière de droits de la personne, progrès dans la mise au point d'un nouveau système de gestion des cas appelé système Cmore (prononcé « ci more »). Pour des précisions sur ces initiatives, veuillez consulter la section intitulée « Bilan de l'année » dans le présent rapport.

Je désire remercier les intervenants des groupes de locataires et de locateurs pour les commentaires précieux et utiles qu'ils nous ont fournis. Le dialogue permanent entre la Commission et les représentants de ces groupes nous permet de bien tenir compte de leurs points de vue au moment d'élaborer nos procédures, formules, règles de pratique et lignes directrices d'interprétation.

Je suis reconnaissante aux membres et au personnel de la Commission de collaborer étroitement dans un esprit d'équipe pour remplir le double mandat de la Commission, soit de fournir des renseignements aux locateurs et aux locataires concernant leurs droits et responsabilités et d'offrir des services de médiation et d'arbitrage pour régler les différends.

J'apprécie les efforts diligents faits par les vice-présidents et membres de la Commission pour rendre des décisions fidèles aux principes de rapidité d'exécution, d'accessibilité, d'équité et de services axés sur la clientèle. Ensemble, ces principes mettent en évidence l'efficacité de la Commission, laquelle vise à ce que ces principes soient incorporés dans toutes les étapes de l'exécution de son mandat sans entraver le pouvoir de prise de décision indépendante des membres de la Commission.

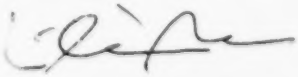
Les vice-présidents jouent également un rôle important dans la direction de divers comités et le travail d'élaboration de politiques qu'ils accomplissent pour la Commission. Je remercie sincèrement Murray Graham, Kim Bugby, Eli Fellman, Régent Gagnon, Sean Henry, Guy Savoie et Jonelle van Delft.

Je désire aussi exprimer ma reconnaissance au personnel des services administratifs et juridiques de la Commission – notamment à Diana Macri, directrice des opérations, et à Anne McChesney, directrice des services juridiques – pour leur leadership et l'excellence des services qu'elles fournissent à l'appui du mandat quasi judiciaire de la Commission. Je tiens également à mentionner le soutien inestimable de mon adjointe de direction, Suzanne Evans, et de mon adjointe administrative, Sue Woodland.

Pendant l'exercice, la Commission a marqué le départ de deux personnes qui ont beaucoup contribué à sa réussite. En juin 2008, Rick Hennessy, chef régional du Bureau régional de Toronto-Nord de la Commission, est parti pour aller occuper le poste de greffier au nouveau Tribunal des droits de la personne de l'Ontario. Rick a pris part à cinq grands changements touchant la législation s'appliquant aux locateurs et aux locataires. En janvier 2009, Dianne Dougall a quitté la fonction publique et son poste de directrice des services juridiques de la Commission. Pendant toute sa carrière de 24 ans au ministère du Procureur général, Dianne a apporté une immense contribution.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments distingués.

La présidente,



Lilian Ma, Ph.D., LL.B.
Commission de la location immobilière

BILAN DE L'ANNÉE

Au commencement de l'exercice 2008-2009, la Commission venait tout juste de terminer son premier exercice complet d'application de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH). Durant cet exercice, soit en 2007-2008, la Commission a atteint une période de stabilité dans l'administration de la LLUH, après une transition sans heurt le 31 janvier 2007.

En 2008-2009, la Commission s'est concentrée sur l'amélioration de la prestation de ses services, notamment sur ce qui suit : élaboration d'un nouveau système de gestion des cas, publication d'ordonnances expurgées, surveillance et ajustement de ses pratiques de gestion de cas afin d'accroître l'accessibilité et la rapidité de ses services à la clientèle, utilisation efficace de ses ressources.

Points saillants :

- *Projet pilote des audiences électroniques*
- *Projet pilote de gestion des cas*
- *Ordonnances expurgées*
- *Politique administrative d'accès à l'information et de protection de la vie privée*
- *Ligne directrice sur les droits de la personne*
- *Nouveau système de gestion de cas*

Projet pilote des audiences électroniques

En janvier 2009, la Commission a lacé un projet pilote de six mois visant à accroître l'utilisation des technologies de la téléconférence et de la vidéoconférence pour la médiation et les audiences dans certains endroits de la province. Depuis quelques années, la Commission avait largement recours aux téléconférences et aux vidéoconférences pour tenir des audiences dans le Nord de l'Ontario et prévoyait donc que cette initiative lui permettrait d'offrir plus rapidement des services et d'améliorer l'accessibilité dans les endroits visés par les projets pilotes, soit les comtés de Bruce, de Grey, de Haldimand/Norfolk et de Huron pour les audiences par téléphone. Des audiences en personne ont été tenues lorsqu'il ne convenait pas de tenir des audiences par téléphone.

Les résultats initiaux des projets pilotes montrent que les audiences tenues par téléphone fonctionnent bien lorsque les requêtes ne sont pas contestées. Dans le district de Thunder Bay, la Commission a introduit les vidéoconférences, appuyées par des téléconférences pour les audiences.

Projet pilote de gestion des cas

Dans ses bureaux urbains très occupés, la Commission tient normalement des audiences simultanément dans plus d'une salle. Cependant, chaque bloc d'audiences comprend de 40 à 50 cas, dont bon nombre ne font pas l'objet d'une contestation le jour de l'audience.

En mars 2009, le Bureau régional de Toronto-Nord de la Commission a mis en œuvre le Projet pilote de gestion des cas afin de trouver des moyens d'améliorer la gestion des cas le jour de l'audience. Le projet visait à explorer des options permettant de régler rapidement

BILAN DE L'ANNÉE

diverses questions simples (par exemple : demandes de retrait, ajournements et cas non contestés), donnant ainsi aux membres suffisamment de temps pour s'occuper des cas plus complexes. L'idée est donc venue d'avoir un responsable de la gestion des cas chargé de trier les cas le jour de l'audience.

Dans le premier modèle étudié, le rôle du responsable de la gestion des cas était de trier les cas figurant au rôle d'audience. Les cas contestés étaient renvoyés devant le membre présidant l'audience ou un médiateur, selon les intérêts des parties ou la nature des questions en litige. Les questions non contestées, les demandes de retrait, les demandes d'ajournement simples et celles faisant l'objet d'un consentement ainsi que les ordonnances sur consentement étaient traitées par le responsable de la gestion des cas, qui est aussi un membre de la Commission.

Dans le deuxième modèle, tous les cas simples étaient renvoyés au responsable de la gestion des cas par le membre présidant l'audience.

À la fin de l'exercice 2008-2009, la Commission a commencé à examiner un troisième modèle où toutes les parties comparaissent d'abord une première fois devant le responsable de la gestion des cas, puis comparaissent directement par la suite devant le membre chargé de présider l'audience. Selon ce modèle, l'établissement du calendrier des audiences sera également modifié afin d'obtenir des résultats optimaux. Le résultat de ces projets sera évalué en 2009-2010.

Au cours du prochain exercice, la Commission continuera d'examiner la faisabilité de créer un poste de responsable de la gestion des cas ainsi que l'utilité éventuelle d'apporter d'autres changements aux pratiques et normes d'établissement du calendrier pour faciliter la gestion le jour des audiences.

Ordonnances expurgées

Également en mars 2009, afin d'assurer la transparence de ses décisions pour le public, la Commission a commencé à afficher sur son site Web des ordonnances expurgées. On dit d'une ordonnance qu'elle est expurgée lorsqu'on en a retiré toute information personnelle de manière à respecter la vie privée des parties qui y sont identifiées, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*.

Les ordonnances visées sont celles ayant été rendues par suite d'une requête ayant fait l'objet d'une contestation et sont le fruit du travail des membres de la Commission et du personnel. Les membres rédigent leurs décisions en suivant un format défini facilitant l'expurgation ainsi que le transfert et l'organisation des ordonnances sur le site Web de la Commission selon le type de requête, le mois et la région.

La Commission continue de publier le résumé de décisions choisies par un comité de la Commission. Ces décisions ne lient pas les membres de la Commission et ne traduisent pas la position officielle de la Commission quant à la façon d'interpréter ou d'appliquer la loi. Les critères utilisés pour sélectionner les décisions sont précisés sur le site Web de la Commission.

BILAN DE L'ANNÉE

Politique administrative d'accès à l'information et de protection de la vie privée

En avril 2009, la Politique administrative d'accès à l'information et de protection de la vie privée a été diffusée à tout le personnel et à tous les membres de la Commission. Cette politique comprend la politique et les modalités de la Commission en matière d'accès par le public à l'information que détient la Commission. Elle prévoit aussi les mesures prises par la Commission pour protéger la vie privée des personnes sur lesquelles la Commission possède des renseignements personnels. Elle contient des meilleures pratiques sur le traitement des dossiers papier et les appareils électroniques.

Ligne directrice sur les droits de la personne

Au cours de l'exercice, le Comité des règles et des lignes directrices de la Commission a élaboré la ligne directrice sur les droits de la personne. Celle-ci s'inscrit dans le cadre de la Stratégie en matière de droits de la personne mise en œuvre par la Commission pour respecter ses obligations aux termes du *Code des droits de la personne* (Code). La Commission a demandé aux membres du Comité consultatif des intervenants ainsi qu'à la Commission ontarienne des droits de la personne de faire connaître leurs observations sur la version provisoire de la ligne directrice.

La ligne directrice, qui traite des diverses questions liées au Code susceptibles de se présenter dans une instance de la Commission, devrait être publiée à l'été 2009.

En conjonction avec l'élaboration de la ligne directrice sur les droits de la personne, la Commission a élaboré des outils et de la formation pour aider les membres et le personnel de la Commission à faire en sorte que la Commission continue à respecter ses obligations aux termes du Code.

Nouveau système de gestion des cas

L'accroissement de la charge de travail de la Commission au cours de l'exercice écoulé a représenté un enjeu, en particulier si l'on considère que la Commission a dû gérer des pressions budgétaires grâce à la gestion des postes vacants.

Depuis l'automne 2008, la Commission a également réaffecté des ressources du Centre d'appels pour mettre à l'essai son nouveau système de gestion des cas appelé système Cmore, lancé peu de temps après la fin de l'exercice visé par le présent rapport[1]. Nous remercions de sa patience et de sa compréhension la clientèle de la Commission qui a dû faire face à des temps d'attente plus longs pour communiquer avec le Centre d'appels et recevoir des services directs au comptoir.

Le travail accompli par la Commission au cours du dernier exercice garantit qu'elle saura répondre aux besoins des groupes de locateurs et de locataires en Ontario à l'avenir. La Commission est déterminée à travailler avec ses intervenants pour atteindre l'excellence dans ses services.

---

[1] Le système *Cmore a été lancé avec succès le 27 avril 2009.*

LE RÔLE DE LA COMMISSION

L'article 1 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) énonce comme suit les objets de la Loi :

- protéger les locataires d'habitations contre les augmentations de loyer et les expulsions illicites;
- établir un cadre pour la réglementation des loyers d'habitations;
- atteindre un équilibre entre les droits et responsabilités des locateurs et locataires d'habitations;
- prévoir la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends.

Double mandat

La LLUH, qui établit la Commission de la location immobilière, confère un double mandat à la Commission.

Premièrement, la Commission exerce une fonction quasi judiciaire aux termes du paragraphe 168 (2) de la LLUH, qui prévoit que la Commission a compétence pour décider des requêtes présentées en vertu de la LLUH, et de l'article 174, qui prévoit que la Commission a le pouvoir de décider de toutes les questions de fait et de droit sur tout ce qui relève de sa compétence aux termes de la Loi.

Deuxièmement, aux termes de l'article 177 de la LLUH, la Commission est tenue de fournir des renseignements aux locateurs et locataires au sujet de leurs droits et obligations.

Énoncé de mission

Par conséquent, la Commission a adopté l'énoncé de mission suivant : La mission de la Commission de la location immobilière est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la Loi.

Conformément à l'article 183 de la LLUH, la Commission s'efforce d'adopter, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette aux parties une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire.

« La mission de la Commission de la location immobilière est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la Loi. »

LE PROCESSUS D'ARBITRAGE

La Commission traite une grande quantité de cas, en raison du pourcentage élevé de ménages locataires en Ontario (environ 29 % de l'ensemble des ménages ontariens[2]). La Commission fait tout son possible pour que son processus de règlement des requêtes respecte à la fois les objectifs d'efficacité et les objectifs de qualité des services. L'arbitrage de la Commission est la méthode finale utilisée pour régler les différends entre locateurs et locataires. Il consiste en une audience où les deux parties comparaissent devant un membre de la Commission qui entend le cas et rend une décision conformément à la loi.

Types de requête

La charge de travail de la Commission peut être divisée en fonction du « type de requête » (consulter la section *Répartition selon le type de requête* à la page 18). La majeure partie de cette charge de travail est constituée de requêtes présentées par des locateurs pour faire résilier la location et expulser le locataire en raison du non-paiement du loyer et obtenir le paiement de l'arriéré de loyer (formule L1). La requête le plus souvent présentée par des locataires concerne les droits du locataire (formule T2) et porte notamment sur des questions comme l'entrée illégale et l'entrave à la jouissance raisonnable du logement locatif. La Commission traite aussi les requêtes présentées par des locateurs en vue d'obtenir une augmentation supérieure au taux légal (formule L5), requêtes qui visent souvent de multiples locataires.

[2] Données du recensement de 2006 obtenues de Statistique Canada. La population de l'Ontario était d'environ 12 millions de personnes au moment du recensement de 2006.

Délais de traitement moyens

Le tableau qui suit illustre le délai moyen qui s'écoule entre le dépôt d'une requête et la date de l'audience initiale pour ces trois types de requête, ainsi que le délai moyen entre la date finale de l'audience et la date à laquelle l'ordonnance est rendue. Ces données sur les délais correspondent généralement à la complexité de chaque type de requête :

Type de requête	Délai moyen entre la date du dépôt de la requête et la date de l'audience initiale	Délai moyen entre la date de l'audience et la date à laquelle l'ordonnance est rendue
formule L1	21,5 jours	1,56 jour
formule T2	33,09 jours	5,78 jours
formule L5	89,55 jours	14,5 jours

Nomination des membres de la Commission

Il est probable qu'une requête déposée devant la Commission donne lieu à une ordonnance rendue par un membre de la Commission. Les membres de la Commission, nommés par décret, jouent le rôle d'arbitres pour les requêtes. Ils sont choisis parmi une liste de personnes qualifiées qui ont présenté leur candidature au Secrétariat des nominations. Ces personnes font l'objet d'une entrevue et d'un processus rigoureux et concurrentiel de sélection. Puis, en fonction du résultat de l'entrevue, la présidente soumet au ministre une recommandation quant à leur nomination. À son tour, le ministre présente sa recommandation au Conseil des ministres, qui décide des nominations.

Nomination des membres de la Commission *(suite)*

Les membres nommés à la Commission reçoivent de celle-ci la formation nécessaire pour devenir arbitres. La période initiale de formation, qui s'étend sur quelques semaines, comprend l'enseignement en classe, l'observation et la simulation en salle d'audience, et le mentorat. Grâce à cette formation fournie par la Commission, que renforcent leur expérience antérieure et leurs connaissances, les membres sont en mesure de traiter équitablement et efficacement les questions qui leur sont présentées.

La plupart des membres travaillent à temps plein, mais certains travaillent à temps partiel. Les membres relèvent de la présidente de la Commission par l'intermédiaire d'un vice-président régional. Ils sont situés dans différentes régions de la province en fonction de huit bureaux régionaux facilitant la représentation régionale et la prestation des services.

Perfectionnement professionnel

Les membres de partout dans la province se réunissent une fois par année pour des séances de perfectionnement professionnel. Ils se rencontrent aussi plus souvent dans leurs régions. Ces réunions permettent d'offrir aux membres une formation continue et d'aborder diverses questions d'actualité. Les nouvelles décisions judiciaires ou mesures législatives qui pourraient avoir une incidence directe sur le processus décisionnel sont résumées dans des notes de service rédigées par la Direction des services juridiques de la Commission et communiquées aux membres. Au moins quatre jours sont réservés chaque année au perfectionnement professionnel continu des membres. Il arrive parfois que les membres aient aussi recours à la formation en ligne, laquelle facilite l'accès. Un comité du perfectionnement professionnel dirigé par un vice-président supervise les possibilités de formation continue pour les membres.

Établissement des règles et des lignes directrices

Même si les membres de la Commission sont des décisionnaires indépendants, il importe pour la Commission d'assurer la cohérence dans la prise de décisions. L'établissement de règles et de lignes directrices est prévu par la loi (article 176 de la LLUH).

La Commission a adopté le processus qui suit pour faire passer une question à l'étape d'établissement d'une règle ou d'une ligne directrice. Les questions qui sont relevées lors de discussions au cours des réunions régionales des membres, par la Direction des services juridiques (DSJ) ou l'Unité de l'élaboration des programmes (UEP) de la Commission, ou au cours de discussions avec les intervenants sont d'abord présentées et discutées dans le cadre des tables rondes tenues par les vice-présidents.

LE PROCESSUS D

Établissement des règles et des lignes directrices *(suite)*

Lorsqu'il y a un consensus ou un point de vue privilégié concernant une interprétation de la loi par les vice-présidents, avec l'aide de la DSJ et de l'UEP, la question peut être renvoyée au Comité des règles et des lignes directrices qui se charge de l'élaboration d'une nouvelle règle ou ligne directrice ou de réviser la règle ou ligne directrice actuelle. Puis, avant que les modifications proposées ou que les nouvelles règles et lignes directrices soient complétées, elles sont soumises au Comité consultatif des intervenants de la Commission avant d'être adoptées par la Commission et mises à la disposition du public sur le site Web de la Commission.

Les membres ne sont pas tenus d'appliquer les lignes directrices dans leur processus décisionnel, mais ils devraient généralement les suivre à moins d'avoir un motif de ne pas le faire. Les lignes directrices sont mises à la disposition du public afin que les parties sachent à quoi s'attendre lorsqu'elles se présentent devant la Commission.

Travaux des comités

Bon nombre des membres de la Commission, y compris les vice-présidents, font partie de comités ou de groupes de travail, notamment le Comité des règles et des lignes directrices, le Groupe de travail sur la production des ordonnances par CaseLoad (chargé de réviser le format des ordonnances de la Commission), le Comité de sélection des décisions, le Comité des meilleures pratiques en matière décisionnelle, le Comité de la capacité, et d'autres groupes qui recueillent des opinions sur des questions particulières. Ces comités, composés de membres de la Commission ainsi que de membres du personnel et des services juridiques, sont souvent dirigés par un vice-président. Le travail des comités est un élément important des activités de la Commission visant à repérer et à régler d'importantes questions de droit et de procédure.

LE PROCESSUS DE MÉ

La Commission de la location immobilière emploie dans l'ensemble de la province 25 médiateurs qui fournissent des services de médiation volontaire aux parties participant aux requêtes présentées à la Commission. Une requête peut être réglée par l'un des moyens suivants :

- arbitrage (une ordonnance est signée par un membre de la Commission);
- médiation (une entente est signée par les parties seulement);
- ordonnance sur consentement (une ordonnance fondée sur une entente entre les parties est signée par un membre).

Fonctionnement de la médiation

Dans une requête réglée par voie d'arbitrage, la décision est rendue par un membre de la Commission, dans les limites des dispositions de la loi et compte tenu de l'ensemble de la preuve et des circonstances établies à l'audience. Dans le cadre de la médiation, cependant, les parties collaborent volontairement avec le médiateur de la Commission en vue d'en arriver à une entente qui leur convient respectivement et qui peut parfois comprendre des éléments contrevenant aux dispositions de la loi. Le différend peut alors être réglé par une entente obtenue par la médiation que signent les parties et dont la Commission ne conserve pas de copies. Parfois, après la médiation, les parties peuvent décider de se présenter devant un membre de la Commission en vue d'obtenir une ordonnance sur consentement, laquelle est exécutoire aux termes de la LLUH.

La médiation est un outil utile dans le travail quotidien effectué par la Commission. L'an prochain, la Commission prévoit embaucher une personne pour occuper le poste de chef des services de médiation chargé de superviser la gestion et le rendement des médiateurs au niveau provincial. Cette personne établira la méthode de médiation préférée, mettra la dernière main aux meilleures pratiques relatives à la médiation et élaborera des protocoles, normes et mesures du rendement.

Avantages de la médiation

Au cours de l'exercice 2008-2009, environ 43 % de toutes les requêtes où les deux parties se sont présentées à l'audience ont été réglées par une entente obtenue par voie de médiation ou une ordonnance sur consentement. La médiation continue d'être une méthode de règlement des différends importante, efficace et non accusatoire qui contribue à préserver les locations et à réduire les coûts sociaux tout en renforçant les relations entre locateurs et locataires.

EMPLACEMENTS DES BUREAUX ET DES AUDIENCES

La Commission s'efforce de rendre ses services accessibles à la population de toute la province. Elle compte huit bureaux régionaux offrant des services complets à la clientèle. Les locateurs et les locataires peuvent y déposer leur requête, se renseigner auprès des préposés aux services à la clientèle concernant leurs droits et leurs obligations en vertu de la loi, assister aux audiences et participer à la médiation.

Bureaux régionaux

Environ 65 % des audiences de la Commission ont lieu dans ces huit bureaux régionaux situés aux endroits suivants :

- Hamilton (région du Sud)
- London (région du Sud-Ouest)
- Mississauga (région du Centre)
- Ottawa (région de l'Est)
- Sudbury (région du Nord)
- Toronto-Est - Scarborough (Toronto-Est/région de Durham)
- Toronto-Nord - North York (région de Toronto-Nord)
- Toronto-Sud - centre-ville (région de Toronto-Sud)

Autres emplacements des audiences

Les membres et médiateurs de la Commission se rendent aussi de façon régulière dans 36 emplacements à l'extérieur pour y tenir des audiences : Barrie, Belleville, Bracebridge, Brantford, Brockville, Burlington, Chatham, Cobourg, Cornwall, Dryden, Elliott Lake, Goderich, Guelph, Hawkesbury, Kingston, Kitchener, Lindsay, Newmarket, North Bay, Orangeville, Owen Sound, Pembroke, Perth, Peterborough, Port Elgin, Sarnia, Sault Ste. Marie, Simcoe, St. Catharines, St. Thomas, Stratford, Thunder Bay, Timmins, Whitby, Windsor et Woodstock.

Projet pilote des audiences électroniques

Il existe aussi un certain nombre d'emplacements, particulièrement dans les régions du nord de la province, où la Commission tient des audiences par vidéoconférence et téléconférence. Vers la fin de 2008, la Commission a commencé à examiner comment la technologie pourrait l'aider à fournir ses services de façon plus rapide et accessible. À cette fin, au début de 2009, un projet pilote a été lancé afin de faire l'essai d'une plus grande utilisation des technologies du téléphone et de la vidéoconférence pour la médiation et la tenue des audiences dans quelques lieux de la province. Des audiences téléphoniques ont ainsi été mises à l'essai dans les comtés de Bruce, de Grey, de Haldimand/Norfolk et de Huron, et des audiences par vidéoconférence dans le district de Thunder Bay.

Sudbury (Ontario)

EMPLACEMENTS DES BUREAUX ET DES AUDIENCES

Partenariat avec ServiceOntario

La Commission a aussi établi des partenariats avec ServiceOntario dans plus de 70 emplacements de la province où l'on fournit des formules et des brochures et reçoit les requêtes et d'autres documents pour le compte de la Commission. Cela contribue à améliorer l'accessibilité des services au comptoir pour la clientèle partout dans la province.

À l'automne 2008, la Commission a terminé le transfert à ServiceOntario de la responsabilité des services au comptoir dans neuf bureaux satellites : Kingston, Peterborough, Whitby, Barrie, Owen Sound, Kitchener, St. Catharines, Windsor et Thunder Bay. Cette initiative permet aux locateurs et aux locataires d'avoir accès aux services de la Commission de manière uniforme et prévisible partout en Ontario à l'extérieur des bureaux régionaux. Ce transfert respecte l'objectif du gouvernement visant à établir un modèle de « guichet unique » pour fournir les services et programmes du gouvernement grâce à ServiceOntario.

Modification des limites des regions

Au printemps 2009, la Commission apporte de nouveaux ajustements à sa structure en modifiant les limites de ses régions. Ces changements visent à ce que ses régions correspondent à celles établies par la fonction publique de l'Ontario. Ils n'auront pas d'incidence sur le personnel des bureaux de la Commission ni des emplacements où se tiennent des audiences. Le tableau ci-dessous comprend la liste des comtés touchés :

Comté	Région antérieure	Nouvelle région
Bruce	Centre	Sud-Ouest
Grey	Centre	Sud-Ouest
Dufferin	Centre	Sud
Parry Sound	Centre	Nord
Halton	Sud	Centre
Kawartha Lakes	Toronto-Est	Est
Haliburton	Toronto-Est	Est
Peterborough	Toronto-Est	Est
Northumberland	Toronto-Est	Est
Hastings	Toronto-Est	Est
Prince Edward	Toronto-Est	Est

SERVICE À LA CLIENTÈLE
FOURNI PAR LE CENTRE D'APPELS

L'article 177 de la LLUH donne à la Commission le mandat de fournir des renseignements aux locateurs et locataires au sujet de leurs droits et obligations prévus par la loi. Afin de respecter ce mandat, la Commission a établi un centre d'appels virtuel qui répond en français et en anglais aux demandes de renseignements de la clientèle. Les personnes qui vivent dans le grand Toronto peuvent communiquer avec le Centre en composant sans frais le 416 645 8080; à l'extérieur de Toronto, le numéro sans frais est le 1 888 332 3234. Des préposés au service à la clientèle répondent aux appels pendant les heures normales de bureau. Un système automatisé permet d'obtenir des réponses aux questions les plus courantes, tous les jours, 24 heures sur 24. Au cours de l'exercice, la Commission a répondu à plus de 500 000 appels téléphoniques.

Il arrive que les locateurs et les locataires règlent leurs différends après avoir été renseignés sur la loi. De plus, le locateur ou le locataire qui présente une requête à la Commission peut s'informer par téléphone de l'état de son cas.

SERVICES GOUVERNEME

Le site Web de la Commission, www.CLI.gov.on.ca, est visité plus d'un million de fois par mois. Toutes les formules et brochures de la Commission, les règles de pratique et les lignes directrices d'interprétation ainsi que la procédure suivie par la Commission pour le traitement des plaintes sont accessibles en français et en anglais sur ce site.

Brochures

On y trouve également le *Guide d'information sur la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* publié en français et en anglais ainsi que dans les langues suivantes : arabe, chinois, coréen, espagnol, farsi (persan), punjabi, russe, tamil, urdu, et vietnamien[3]. En plus de ce guide, 30 brochures d'information sur les principaux aspects de la LLUH et les services de la Commission sont offertes sur le site. Ces brochures portent notamment sur les sujets suivants : augmentation de loyer supérieure au taux légal, maisons de soins, dépôt d'une requête, comment résilier une location, accès au logement interdit illégalement, frais et droits de la Commission, renseignements sur une audience et renseignements pour les nouveaux locataires.

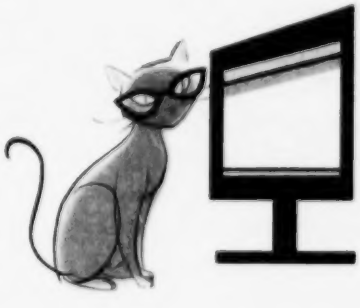
Les clients peuvent aussi trouver sur le site Web des renseignements sur l'évolution de leur requête, la date de leur audience et si une ordonnance a été rendue.

[3] Selon les données du recensement de 2001 obtenues de Statistique Canada, ces dix langues sont celles qui sont le plus fréquemment parlées en Ontario, mis à part le français et l'anglais.

Système de gestion des cas

Après une longue période de mise au point, d'essais et de formation pendant l'exercice visé par le présent rapport, la Commission commencera la mise en œuvre graduelle de son nouveau système de gestion des cas, le système Cmore, au printemps 2009. Le travail lié à ce système a imposé une énorme charge aux ressources administratives de la Commission au cours de l'exercice écoulé et continue d'être prioritaire pour le personnel de l'administration centrale tout au cours de la mise en œuvre.

Le système Cmore est mis en place graduellement afin de réduire au minimum toute interruption des services à la clientèle. La mise en œuvre devrait être terminée vers la mi-juillet 2009. Le système s'accompagne d'un changement aux numéros de dossiers utilisés par la Commission - deux chiffres correspondant à l'année où la requête a été déposée figureront dorénavant à la fin du numéro de dossier. Une fois le système Cmore entièrement mis en œuvre, la Commission commencera à travailler sur un système de dépôt des requêtes par voie électronique, lequel devrait être implanté d'ici la fin de 2010.



Logo du système Cmore

SERVICES EN

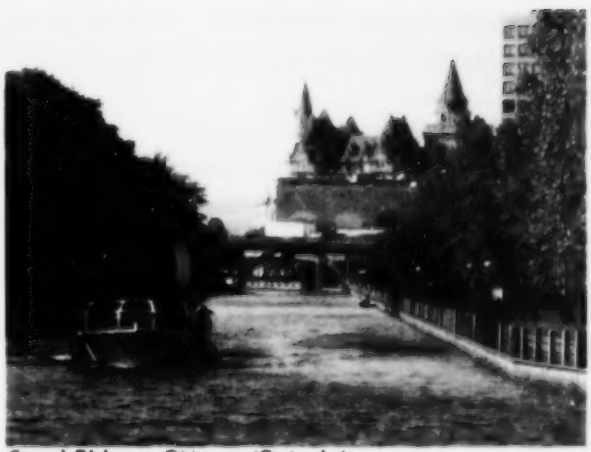
La Commission fournit des services dans les deux langues officielles conformément à la *Loi sur les services en français* (LSF). Tous les bureaux situés dans une région désignée aux termes de la LSF comptent du personnel bilingue pouvant répondre à la clientèle francophone. La politique de la Commission concernant la prestation de services en français est énoncée dans ses règles de pratique.

Services au cours des audiences de la Commission

Lorsqu'une partie a droit à des services en français et en fait la demande, la Commission s'efforce d'assigner à l'audience un membre qui parle le français. Si cela ne peut être fait dans un délai raisonnable, la Commission assigne un membre qui parle l'anglais et prend les dispositions nécessaires pour fournir des services d'interprétation.

Près de 10 % des membres de la Commission peuvent tenir des audiences en français, et 8 % des médiateurs peuvent fournir des services de médiation en français. Moins de 0,5 % des audiences de la Commission se sont déroulées en français au cours de l'exercice écoulé.

La Commission fournit toute sa correspondance et toutes ses décisions en français à une partie qui a droit aux services en français et qui en fait la demande.



Canal Rideau, Ottawa (Ontario)

BUDGET ET RECETTES

Le tableau qui suit montre les charges et les revenus de la Commission (et du Tribunal du logement de l'Ontario que la Commission a remplacé) pour l'exercice 2008-2009 et les deux exercices précédents.

	2006-2007* ($)	2007-2008* ($)	2008-2009** ($)
Charge			
Salaires	15 440 770,00	16 930 722,00	16 302 172,00
Avantages	2 303 653,00	2 406 678,00	2 460 798,00
Transports et communications	1 625 171,00	1 523 562,00	1 278 264,00
Services	8 167 452,00	5 525 919,00	8 010 036,00
Fournitures et matériel	840 758,00	499 692,00	395 243,00
Total	**28 377 804,00**	**26 886 573,00**	**28 446 513,00**
Revenus	**10 266 175,00**	**10 430 094,00**	**10 892 563,00**

*Source des données : Comptes publics.

**Exercice 2008-2009 : Version provisoire avant publication.

Note :

Les Comptes publics présentent des données regroupées pour la Commission et l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du ministère des Affaires municipales et du Logement. Ainsi, pour obtenir les données se rapportant à la Commission, les chiffres ont été ajustés afin d'en retrancher la portion liée à l'Unité des enquêtes. Les données des Comptes publics incluent en outre les coûts de location des bureaux qui ne figuraient pas dans les données publiées dans les rapports annuels de *2006-2007 et de 2007-2008*.

Examen administratif

À la fin de 2007, à la demande du sous-ministre, le groupe d'experts-conseils de KPMG a effectué un examen administratif de la Commission. L'examen a porté sur les procédés de gestion, la structure, la gouvernance et les responsabilités afin de déterminer les mesures d'amélioration de l'efficience à long terme et les possibilités d'économie.

La première étape suivant l'examen administratif a été mise en œuvre le 1er octobre 2008 et a déjà permis de mettre en place des mesures d'amélioration de l'efficience et de réaliser des économies. Aux termes de cette étape, la Commission a transféré à ServiceOntario la responsabilité de la prestation de ses services au comptoir en neuf endroits (Thunder Bay, Barrie, Kitchener, Windsor, Owen Sound, St. Catharines, Whitby, Peterborough et Kingston). Elle a aussi clarifié ses systèmes de gestion interne afin d'améliorer l'efficacité des opérations.

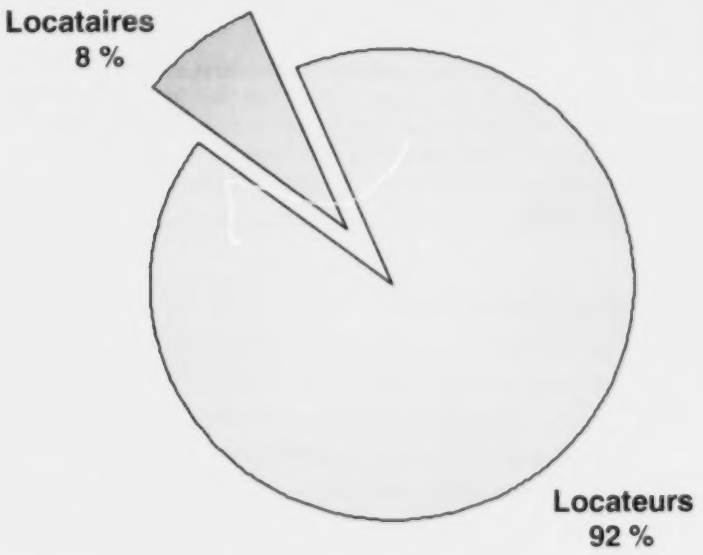
DONNÉES STATISTIQUES

Requêtes provenant de locateurs et de locataires

Du 1er avril 2008 au 31 mars 2009, la Commission a reçu 85 840 requêtes aux termes de la LLUH. Cela représente une importante augmentation de 5 288 requêtes par rapport à l'exercice précédent, soit approximativement 6,5 %. Cette augmentation peut être attribuable au moins en partie à la situation économique difficile qu'ont connue les Ontariens et Ontariennes au cours de l'exercice écoulé.

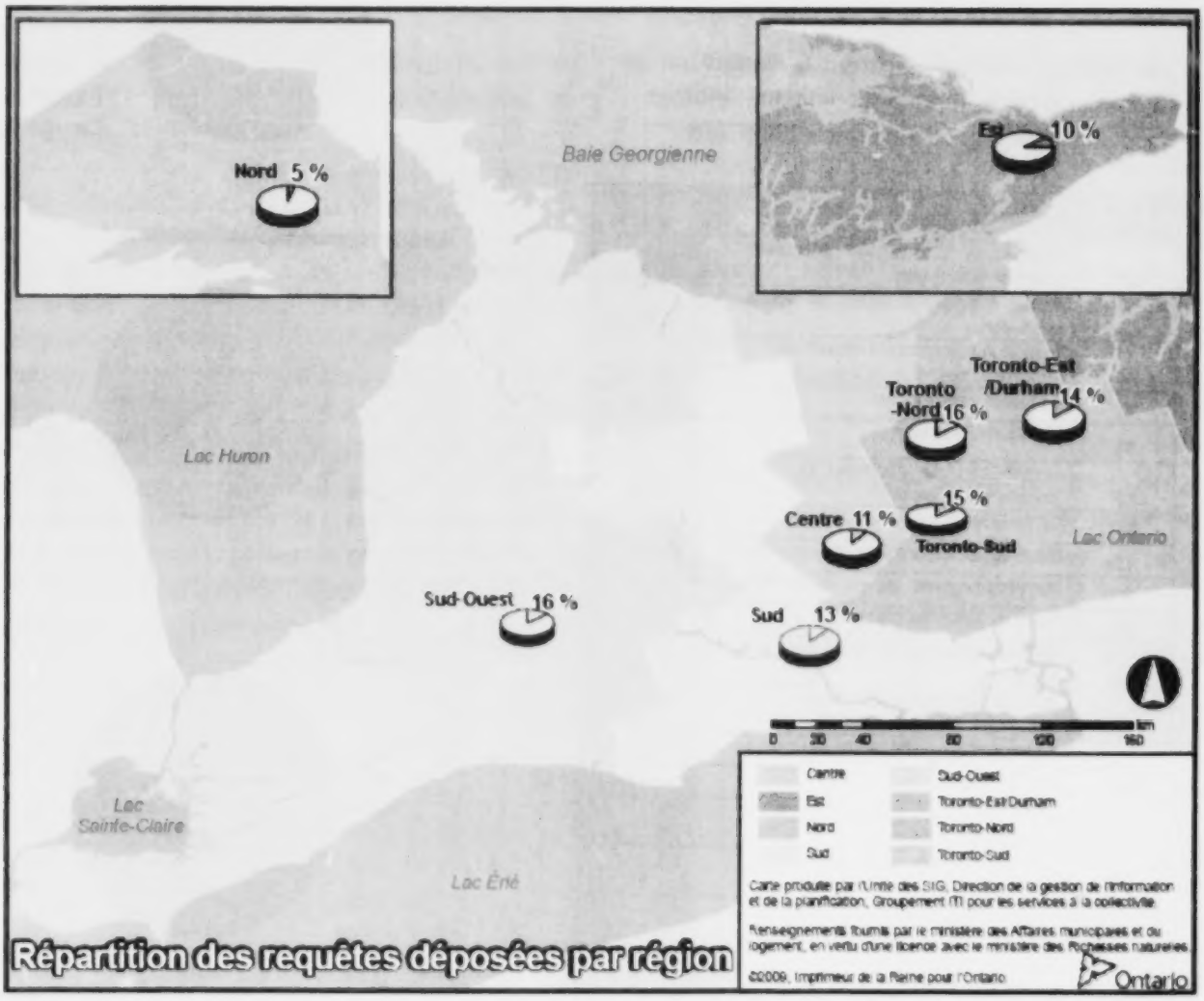
La répartition des requêtes reçues est demeurée relativement constante depuis 1998, année où le règlement des différends entre locateurs et locataires a été transféré du système judiciaire provincial au tribunal qu'a remplacé la Commission, le Tribunal du logement de l'Ontario. L'exercice écoulé n'a pas fait exception - 92 % des requêtes ont été déposées par des locateurs, et 8 % par des locataires.

Requêtes provenant de locateurs et de locataires



DONNÉES STATISTIQUES

Répartition des requêtes par région
Voici la répartition par région des requêtes déposées auprès de la Commission :



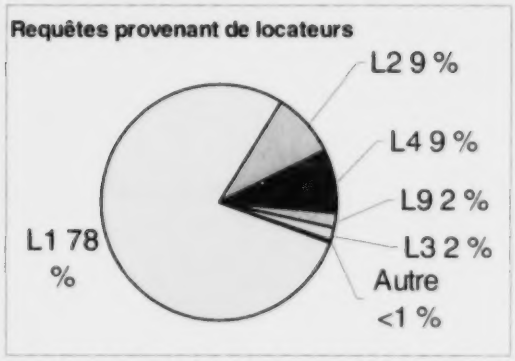
DONNÉES STATISTIQUES

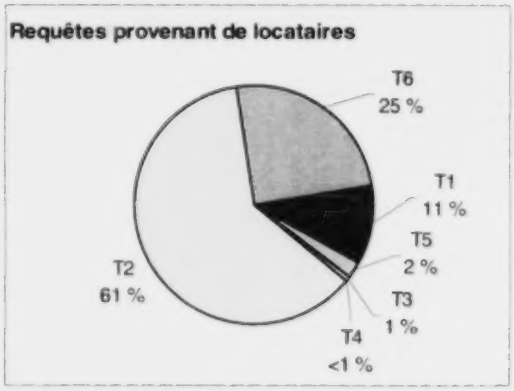
Répartition selon le type de requête

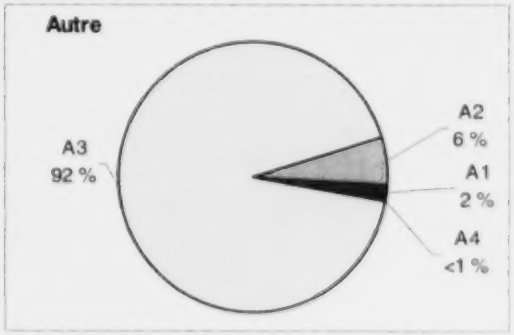
Les requêtes en expulsion constituent la majeure partie de la charge de travail de la Commission. Sur le nombre total des requêtes reçues par la Commission, 68,8 % portaient sur la résiliation de la location en raison d'un arriéré de loyer.

Les tableaux suivants illustrent la répartition de la charge de travail de la Commission selon le type de requête pour l'exercice 2008-2009.

Type de requête	Description de la requête	Nombre de cas
L1	Résiliation et expulsion pour non-paiement du loyer	59 053
L2	Résiliation pour d'autres raisons et expulsion	6 535
L4	Résiliation pour non-respect du règlement	6 510
A3	Requêtes conjointes	4 255
T2	Droits du locataire	3 632
L9	Requête en vue d'obtenir le paiement du loyer	1 692
T6	Entretien	1 462
L3	Résiliation sur préavis du locataire	1 263
T1	Remboursement (p. ex. loyer illégal)	654
A2	Sous-location ou cession	254
L5	Augmentation supérieure au taux légal	228
T5	Avis de résiliation donné de mauvaise foi	129
A1	Champ d'application de la loi	89
T3	Diminution de loyer	47
A4	Modification du montant de la réduction du loyer	5
L8	Changement de serrure par le locataire	20
L6	Révision d'un ordre provincial d'exécution de travaux	10
L7	Transfert hors d'une maison de soins	1
T4	Manquement du locateur - convention d'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal	1
	Total	**85 840**







DONNÉES STATISTIQUES

Répartition selon le type de requête (LPL)

Au cours de l'exercice 2008-2009, en plus de la charge de travail liée à la LLUH, la Commission a continué de régler des requêtes qui avaient été déposées aux termes de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* (LPL), mais qui n'avaient pas été réglées au 31 janvier 2007, lorsque la LLUH a été promulguée. La LPL était la loi qui s'appliquait avant l'entrée en vigueur de la LLUH le 31 janvier 2007.

Requêtes présentées aux termes de la LPL en attente de règlement

Au début de l'exercice en cours, 125 requêtes présentées aux termes de la LPL n'avaient toujours pas été réglées. Du 1er avril 2008 au 31 mars 2009, la Commission a réglé 73 de ces requêtes, ce qui laissait 66 requêtes à régler. (Le nombre de requêtes présentées aux termes de la LPL et qui n'ont pas été réglées peut augmenter légèrement, car une partie à une telle requête peut, par exemple, présenter une demande de révision de l'ordonnance, ajoutant ainsi à la charge de travail liée à la LPL.)

Règles transitoires

Les requêtes présentées aux termes de la LPL ont continué d'être réglées aux termes de la LPL, mais en tenant compte de certaines règles transitoires prévues dans la LLUH. Par exemple, la Commission ne peut rendre une ordonnance par défaut à l'égard d'une requête déposée en vertu de la LPL si cette requête n'avait pas encore été réglée au 31 janvier 2007. De plus, le membre qui entendait une requête en expulsion déposée en vertu de la LPL est dorénavant *tenu* d'examiner toutes les circonstances relatives à la requête aux termes de l'article 83 et de toujours prendre en compte la possibilité de retarder ou de refuser d'accorder l'expulsion du locataire. Cela diffère du pouvoir *discrétionnaire* prévu dans une disposition semblable (article 84) de la LPL.

Le tableau suivant présente la répartition des requêtes déposées en vertu de LPL et qui ont été réglées au cours de l'exercice écoulé :

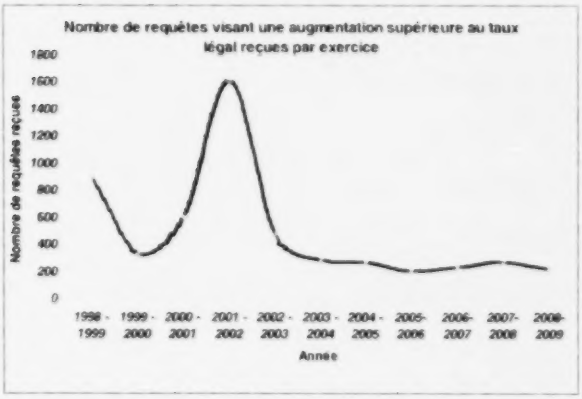
Type de requête	Description de la requête	Nombre de cas
L1	Résiliation et expulsion pour non-paiement du loyer	22
T2	Droits du locataire	13
A3	Requêtes conjointes (locateur ou locataire)	20
L5	Augmentation supérieure au taux légal	3
L2	Résiliation pour d'autres raisons et expulsion	10
T6	Entretien	2
L4	Résiliation pour non-respect du règlement	1
A2	Sous-location ou cession	2
	Total	73

DONNÉES STATISTIQUES

Requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal

Comme l'illustre le tableau ci-dessous, le nombre de requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal a baissé depuis 2001. Une légère diminution a été observée au cours de l'exercice, la Commission ayant reçu 228 requêtes de ce genre comparativement à 274 pour l'exercice 2007-2008.

Bien que ces requêtes ne constituent qu'un pour cent de la charge de travail, elles occupent une part importante du temps consacré par le personnel et les membres de la Commission à la préparation des dossiers et à la tenue des audiences. La Commission continue de miser sur la médiation pour faciliter la gestion de la charge de travail liée à ces requêtes.



Modification de la formule L5

La formule L5 utilisée par les locateurs pour présenter ce genre de requête à la Commission a été modifiée en novembre 2008 afin que les locateurs y indiquent la « durée de vie utile » de chaque élément des dépenses en immobilisations demandées, et ce, en vue de faciliter la médiation de ces requêtes. La formule modifiée exige aussi que les locateurs indiquent le numéro de dossier de toute ordonnance précédente visant une augmentation supérieure au taux légal afin d'éliminer la possibilité d'une double comptabilisation lorsqu'un locateur a déjà demandé et obtenu une augmentation de loyer pour un élément particulier.

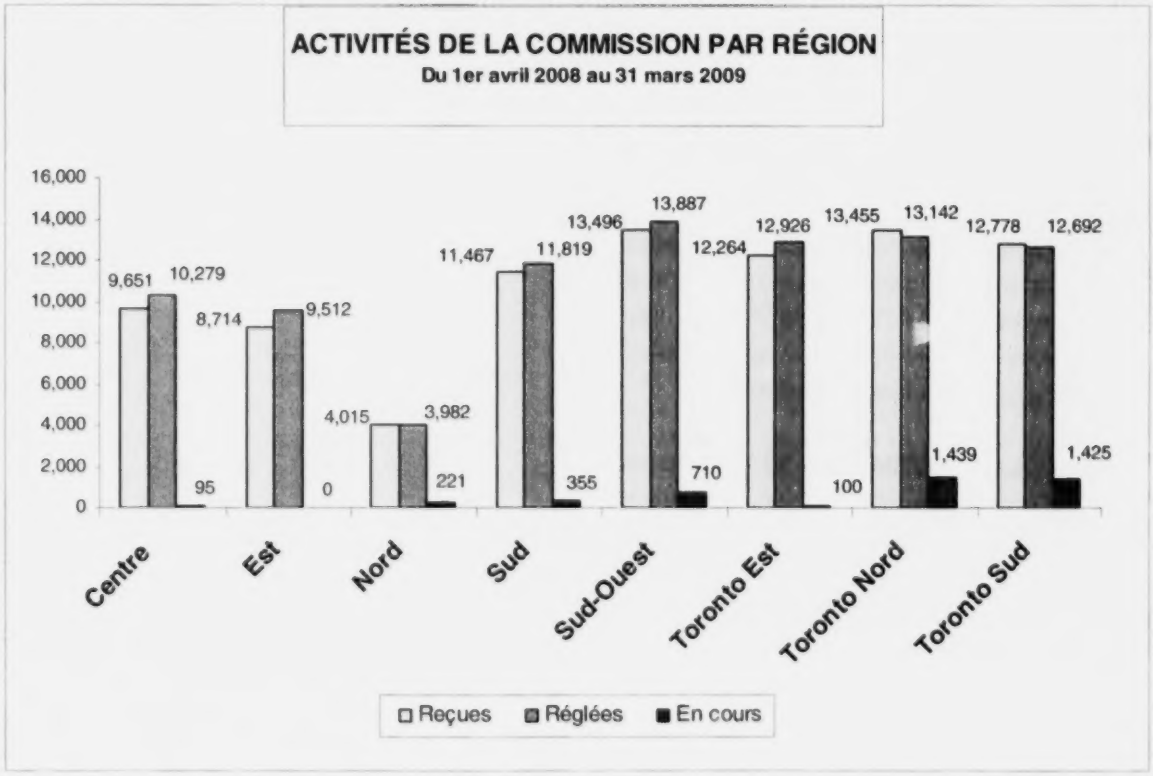
DONNÉES STATISTIQUES

Règlement des requêtes

Pendant l'exercice, la Commission a continué de régler les requêtes sans créer un arriéré, et ce, malgré une charge de travail plus élevée. La Commission a pu maintenir le nombre de cas non réglés au nombre de cas reçus en un mois. La plupart des ordonnances sont rendues dans les 20 jours suivant le dépôt de la requête, et même les ordonnances plus complexes sont habituellement rendues dans les 30 jours. Pour l'exercice, le nombre de requêtes déposées en vertu de la LLUH et non réglées était de 4 074 au 31 mars 2009. Ce chiffre représente moins d'un mois de travail moyen à la Commission.

Pour l'exercice 2008-2009, la Commission a reçu en tout 85 840 requêtes et en a réglées 88 239. Certaines requêtes peuvent générer plus d'un règlement en raison des processus de réouverture et de révision.

Le tableau suivant indique que le nombre de requêtes reçues et réglées est resté relativement constant au cours de l'exercice.



DONNÉES STATISTIQUES

Révisions et appels

Une partie à une requête peut demander une révision d'une ordonnance de la Commission si elle croit que l'ordonnance contient une erreur grave ou qu'une erreur grave a été commise durant l'instance, y compris lorsqu'une partie n'a pas pu raisonnablement participer à l'audience. Le pouvoir de demander une révision est accordé en vertu de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le paragraphe 209 (2) de la LLUH et la Règle 29 des règles de pratique de la Commission. Les règles autorisent aussi les vice-présidents à entreprendre une révision.

Processus de révision

La révision d'une ordonnance de la Commission est tranchée par un membre autre que celui qui a entendu l'audience et rendu l'ordonnance. À la réception d'une demande de révision, le membre procède à une révision préliminaire, sans tenir une audience, pour déterminer si l'audience renferme une erreur grave ou si une erreur grave a été commise durant l'instance. Si le membre détermine qu'il est possible qu'une erreur grave ait une incidence sur l'issue de la cause, une audience en révision est tenue. Autrement, le membre rejette la demande de révision.

Pendant l'exercice 2008-2009, la Commission a reçu 1 759 demandes de révision, dont environ 65 % ont fait l'objet d'une audience. Il convient de noter que dans son rapport annuel de 2007-2008, la Commission a erronément indiqué que le nombre de demandes reçues à cet égard avait été de 668, alors que le chiffre exact était d'environ 1 410.

Appel devant la Cour divisionnaire

L'article 210 de la LLUH prévoit aussi que toute personne visée par une ordonnance de la Commission peut interjeter appel de celle-ci auprès de la Cour divisionnaire dans les 30 jours de son prononcé, mais uniquement sur une question de droit.

Au cours de l'exercice 2008-2009, la Commission a reçu 161 avis d'appel d'ordonnances rendues par la Commission.

RÉSUMÉS DE DÉCISIONS

CEL-11709

- art. 27 - entré dans le logement locatif sans préavis - art. 35 - changer ou faire changer les serrures - art. 64 - résiliation motivée, jouissance raisonnable

Le locateur avait donné au locataire un préavis l'informant de son intention d'entrer dans le logement locatif du locataire entre 11 h et 20 h pour y effectuer une inspection et déterminer s'il était en bon état et propre à l'habitation. Le locataire avait interdit l'accès du logement au locateur. Le locateur avait aussi allégué que le locataire avait installé une sorte de cadenas sur une chaîne qui, dans une situation d'urgence, empêcherait le locateur d'accéder au logement locatif. Le locateur n'avait pas la clé du cadenas et il n'avait pas autorisé le locataire à en utiliser un cadenas.

Le membre a rejeté la requête concernant la question de l'entrée dans le logement locatif en invoquant la non-conformité du préavis au paragraphe 27 (3) de la LLUH puisqu'il ne précisait pas une heure d'entrée à l'intérieur de la période prévue (de 8 h à 20 h) dans cette disposition de la LLUH. Le membre a conclu que le locateur n'était pas tenu de préciser l'heure et la minute exacte de l'entrée, mais une période de neuf heures n'est pas conforme à la LLUH.

Le membre a jugé que l'objet de l'article 35 de la Loi est d'assurer au locateur l'accès à un logement locatif dans une situation d'urgence et il a ordonné au locataire de fournir au locateur une clé de la porte et du mécanisme de verrouillage.

CEL-11712

- art. 18 - engagements rattachés aux biens-fonds - art. 105 - restriction, dépôts de garantie - art. 106 (2) - montant de l'avance de loyer - *Loi sur les hypothèques* - art. 47 - personne réputée locateur

En vertu de la *Loi sur les hypothèques*, la personne qui devient créancier hypothécaire en possession est réputée locateur. Le locataire prépayait volontairement le loyer au locateur précédent. La convention de location entre le locataire et le locateur précédent ne contenait pas de condition prévoyant le paiement d'avance du loyer d'un montant supérieur au loyer d'un mois. Le prépaiement du loyer avait eu lieu après la conclusion de la convention de location entre le locateur précédent et le locataire.

En acceptant la requête du locateur actuel portant sur l'arriéré de loyer et la résiliation de la location, le membre a conclu que le bail ne prévoyait pas que le locataire prépaie le loyer d'une période particulière et que, par conséquent, le prépaiement du loyer n'était pas un engagement rattaché aux biens-fonds. Le membre a aussi noté que dans l'arrêt *Royal Bank of Canada v. Boutis*, le tribunal avait qualifié le prépaiement du loyer de dépôt de garantie et indiqué que « [...] les exigences de la Loi s'appliquant aux dépôts de garantie l'emportent sur toute entente contraire conclue entre les parties ». [traduction] Le membre a conclu ainsi : « Il est clair que le montant versé par le locataire au locateur précédent n'est pas conforme à la Loi et est par conséquent illégal. [...] Ainsi, le locataire n'a pas droit à

un crédit pour les sommes prépayées au locateur précédent et le locateur n'est pas tenu de rectifier la situation du locataire. »

SOL-12512

- art. 59 - non-paiement du loyer - droit en matière de mandat - le concierge avait le pouvoir apparent de lier le locateur

Lors de l'audience, le locataire a contesté le montant du loyer mensuel réclamé par le locateur. En février 2007, le locataire avait reçu un avis indiquant que le loyer serait augmenté à 846 $ par mois. Cependant, le concierge de l'ensemble d'habitation avait informé le locataire qu'il était tenu de payer seulement le loyer en vigueur avant l'augmentation, soit 825 $ par mois. Après une autre année, en 2008, le locateur avait donné un autre avis d'augmentation portant le loyer à 867 $ et le locataire avait payé 846 $ par mois après la réception de cet avis.

Le membre a conclu que le locataire s'était fondé avec raison sur le pouvoir apparent du concierge, en tant que représentant du locateur, de lier le locateur et de permettre au locataire de payer le loyer moins élevé de 825 $ pour l'année 2007-2008 et il a été déterminé que l'augmentation du loyer en 2008 correspondait au taux légal (1,4 %) appliqué au loyer mensuel de 825 $ (836,55 $ par mois).

SOL-14390

- alinéa 63 (1) b) - résiliation motivée - délais d'avis plus court - utilisation du logement d'une manière qui est incompatible avec son utilisation en tant que local d'habitation - dommages considérables

Le locateur a demandé la résiliation de la location et l'expulsion au motif que le locataire garait sa motocyclette dans le logement locatif, qu'il gardait des poulets vivants dans le logement locatif et qu'il avait modifié la remise sur la propriété afin d'y loger des poulets vivants. Le locataire a admis qu'il avait trois poulets vivants sur la propriété, qu'il les gardait dans la remise et qu'il avait enlevé une brique de la remise pour en permettre l'accès à ses poulets. Le locataire a reconnu qu'il avait déjà gardé un jeune poulet dans le logement locatif, mais que ce poulet était mort, et il a allégué que la présumée motocyclette était, en fait, une bicyclette électrique qu'il gardait dans le logement locatif parce qu'il craignait qu'on la lui vole.

En rejetant la requête, le membre a jugé que pour avoir gain de cause dans une requête fondée sur l'alinéa 63 (1) b) de la LLUH, le locateur doit démontrer : i) que le logement est utilisé d'une manière qui est incompatible avec son utilisation en tant que local d'habitation; ii) que cette utilisation incompatible cause ou causera selon toute attente raisonnable des dommages; iii) que le montant des dommages est considérablement plus important que celui qui est requis pour donner un avis de résiliation en raison de dommages aux termes du paragraphe 62 (1) ou de l'alinéa 63 (1) a) de la LLUH. Dans cette cause, le membre a conclu que les dommages causés par l'enlèvement d'une brique de la remise ne satisfaisaient pas au troisième critère et que l'utilisation incompatible du logement locatif concernant l'entreposage de la motocyclette ou de la bicyclette électrique n'avait pas causé de dommages.

SWL-13073
- par. 6 (2) - Exclusion - règles relatives au loyer - art. 87 - requête en vue d'obtenir une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer - art. 116 - avis d'augmentation de loyer

Le locateur avait donné à la locataire un avis d'augmentation de loyer en 2007. La locataire a allégué qu'elle n'était pas tenue de payer le loyer majoré étant donné qu'en 1996 le gérant du locateur lui avait remis une lettre prétendant indiquer que tant et aussi longtemps que la locataire occuperait le logement locatif, le loyer de ce logement resterait celui qui était en vigueur en 1996.

Le membre a invoqué et appliqué la décision de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Barber v. 1086891 Ontario Inc.*, et il a conclu que le locateur n'était pas préclus d'augmenter le loyer malgré la lettre indiquant le contraire.

Le membre a aussi conclu, conformément à l'alinéa 6 (2) c) de la LLUH, qu'étant donné que le logement locatif faisait partie d'un immeuble construit en 1994, et que par conséquent il n'avait pas été occupé à des fins d'habitation avant le 1er novembre 1991, les augmentations du taux légal ne s'appliquaient pas au loyer du logement locatif, et que le locateur était autorisé à imposer une augmentation supérieure au taux légal.

SWL-16920
- art. 78 - requête fondée sur un règlement obtenu par la médiation - ordonnance de résiliation de la location - motion en annulation de l'ordonnance - art. 69.3, *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) - suspension des procédures

Les locateurs ont déposé une requête auprès de la Commission en vue d'obtenir la résiliation de la location et l'expulsion en raison d'un arriéré de loyer. La requête a été déposée deux semaines avant que le locataire dépose une cession de faillite et elle devait être entendue un jour après le dépôt de cette cession. À la date de l'audience, le locateur et le locataire ont conclu un règlement obtenu par la médiation qui comprenait la période de trois mois avant la cession de faillite et un mois après et qui prévoyait le paiement de l'arriéré. Quatre semaines après la date du règlement obtenu par la médiation, les locateurs ont déposé une preuve de réclamation dans la faillite. Plus tard, les locateurs ont obtenu de la Commission, en vertu de l'article 78 de la LLUH, une ordonnance ex parte exigeant le paiement de l'arriéré ainsi que la résiliation de la location et l'expulsion du locataire. Le locataire a présenté une motion en annulation de cette ordonnance.

La question devant la Commission sur la présentation de la motion du locataire était de déterminer si la Commission avait le pouvoir de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.

En annulant l'ordonnance ex parte obtenue par les locateurs, le membre a examiné et appliqué les décisions de la Cour divisionnaire dans l'affaire *Forestwood Co-operative Homes Inc. v. Pritz* et dans l'affaire *Peel Housing Corporation v. Siewnarine*, et il a conclu que l'affaire devant lui correspondait à l'affaire Forestwood dans la mesure où les locateurs avaient demandé le paiement de l'arriéré ainsi que la résiliation de la location et l'expulsion dans la même requête déposée auprès de la Commission, et que la résiliation et l'arriéré étaient inextricablement liés et constituaient une partie d'une réclamation prouvable en faillite. Le membre a conclu que tous les montants réclamés dans la requête initiale du locateur auprès de la Commission faisaient l'objet d'une suspension en raison de la faillite et que tout nouvel arriéré survenu après la période prévue dans le règlement obtenu par la médiation pouvait faire

l'objet d'une réclamation des locateurs dans une nouvelle instance. Par conséquent, le membre a rejeté la requête du locateur demandant à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.

SWL-21457

- art. 126 - requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal - art. 129 - dépenses en immobilisations - Règlement de l'Ontario 516/06 - Annexe - durée de vie utile de travaux effectués ou d'une chose achetée

Le locateur a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance autorisant une augmentation supérieure au taux légal. Le membre a conclu que le locateur avait justifié une telle augmentation par suite des dépenses en immobilisations visant le remplacement des fenêtres et les rénovations dans les aires communes des immeubles.

Les fenêtres à simple vitrage ayant dépassé leur durée de vie utile avaient été remplacées par des fenêtres à double vitrage en aluminium dans tous les logements locatifs. Le membre a conclu que le remplacement des fenêtres constituait une dépense en immobilisations admissible.

Le locateur avait effectué diverses rénovations dans les aires communes, soit dans l'entrée principale, les corridors, la buanderie et les ascenseurs, notamment le remplacement du revêtement de sol, le changement de l'éclairage, la fusion d'une salle servant aux produits de nettoyage avec une ancienne salle servant au courrier pour créer une salle d'activités sociales destinée aux locataires, le remplacement de la moquette dans les corridors, et le remplacement du revêtement de sol et le parement interne des ascenseurs. Les locataires affirmaient que les rénovations dans les aires communes étaient de nature essentiellement esthétique, conçues pour augmenter le niveau de prestige ou de luxe offert par l'immeuble, et ne satisfaisaient pas à la définition de « dépense en immobilisations » figurant au par. 18 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06. Les locataires contestaient plus particulièrement l'admissibilité des dépenses liées à la salle d'activités sociales.

Le membre a conclu que le locateur n'avait pas établi selon la prépondérance des probabilités que la salle d'activités sociales satisfaisait à l'un des critères d'admissibilité prévus au par. 126 (7) de la LLUH ou à l'une des exceptions prévues au par. 126 (8) de la LLUH. Le membre a retranché du solde des dépenses demandées par le locateur les dépenses visant la salle d'activités sociales. Le membre a autorisé le solde des autres dépenses visant les aires communes et a conclu que, même s'il existe un élément esthétique à toute nouvelle installation, les rénovations n'étaient pas de nature essentiellement esthétique en l'espèce.

Le membre a aussi conclu que la LLUH n'autorise pas la Commission à tenir compte des déductions fiscales éventuelles que le locateur pourrait peut-être demander par suite des dépenses en immobilisations qu'il avait engagées. Le membre a également conclu que l'augmentation du taux légal ordinaire est conçue pour tenir compte de l'augmentation des coûts d'entretien et d'exploitation d'un immeuble par le locateur, mais non des dépenses extraordinaires comme les dépenses en immobilisations admissibles.

TEL-09609

- art. 61 - résiliation motivée, acte illicite - art. 83 - pouvoir de la Commission, expulsion - *Code des droits de la personne* (Ontario) art. 17 - adaptation, obligation de tenir compte des besoins

Une locataire habitant dans un ensemble d'habitation contigu à l'ensemble d'habitation du locataire n'avait pu garer sa voiture dans le terrain de stationnement parce que le locataire avait placé sa voiture de telle façon qu'elle bloquait la locataire de l'ensemble voisin. Le locataire, en réponse aux efforts faits par la locataire de l'ensemble voisin pour qu'il déplace sa voiture, avait agressé sa voisine, lui causant des blessures mineures. Le locataire avait été accusé et avait plaidé coupable pour agression.

Avant l'incident en question, le locataire avait habité dans un autre immeuble appartenant au même locateur. Alors qu'il était locataire de cet autre immeuble, le locataire avait été arrêté et accusé d'avoir proféré des menaces et commis du harcèlement criminel et un méfait à l'égard d'un autre locataire. Par suite de cette arrestation, le tribunal avait imposé au locataire de rester à au moins 100 mètres du locataire victime. Afin de permettre au locataire de se conformer à l'ordonnance du tribunal, le locateur avait déplacé le locataire dans son logement locatif actuel en août 2007.

Des preuves indiquaient que la conduite criminelle du locataire était liée à sa maladie mentale. Les parties ont convenu que le locataire avait un handicap au sens du *Code des droits de la personne*.

Le membre a appliqué la décision de la Cour divisionnaire dans l'arrêt *Walmer Developments v. Wolch* pour déterminer s'il devait exercer son pouvoir discrétionnaire et rejeter la requête en expulsion. Le membre a conclu que le locateur avait tenu compte du handicap du locataire jusqu'à subir lui-même un préjudice injustifié, et a conclu qu'il existait une possibilité réelle que le locataire commette d'autres activités illégales s'il restait dans le logement locatif. En conséquence, le membre n'a pas refusé l'expulsion du locataire, mais l'a retardée afin de donner plus de temps au locataire pour trouver un autre logement convenable où il pourrait avoir régulièrement accès à des services de soutien.

TNL-09252-RV

- par. 209 (2) LLUH; art. 21.2 *Loi sur l'exercice des compétences légales* - révision - Règle 29 - Ligne directrice 8

Par suite de la requête du locateur, la Commission avait résilié la location du locataire. Le locataire a déposé une demande de révision de l'ordonnance de la Commission et, dans cette demande de révision, il a inclus une lettre de quatre pages, de nouveaux documents qui n'avaient pas été déposés lors de l'audience initiale et il a soulevé un certain nombres d'autres objections.

En rejetant la demande de révision, le membre a énoncé le processus de révision de la Commission et mentionné particulièrement le fait que seule une question qui semble, à première vue, indiquer que l'ordonnance initiale pourrait contenir une erreur grave ou qu'une erreur grave pourrait avoir été commise au cours de l'instance fera l'objet d'une audience de révision.

Le membre a jugé qu'il ne suffit pas pour une partie qui demande une révision de déposer simplement de nouveaux documents et de s'attendre à ce que la Commission détermine que ces nouveaux documents révèlent une erreur dans la décision. Le membre a jugé qu'il est inapproprié pour la Commission d'examiner ces documents, compte tenu particulièrement du fait que la révision se déroule initialement ex parte, à moins que la partie qui a déposé les nouveaux documents fournisse une preuve quant à la

raison pour laquelle la Commission devrait prendre en considération les nouveaux documents à l'étape de la révision.

Le membre a conclu qu'en plus de la question des nouveaux documents déposés avec la demande de révision, le locataire n'a pas fourni de précisions concernant les erreurs alléguées commises lors de l'instance initiale.

TST-00935-RV

- par. 13 (2) - début de la location - prise de possession non obligatoire - art. 107 - avance de loyer - locataire éventuel - art. 135 - sommes perçues ou conservées illégalement

Le 1er octobre 2007, le locataire avait versé une avance de loyer de 750 $ et signé une formule de demande de location d'un logement locatif qui devait entrer en vigueur le 1er novembre 2007. La formule de demande contenait une disposition ainsi rédigée : « l'acceptation de l'avance de loyer par le locateur ne constitue pas une convention de location ». Le 25 octobre 2007, le locataire éventuel avait informé un employé du locateur qu'il ne désirait pas emménager dans le logement locatif et il avait réclamé le remboursement de l'avance de loyer. Le locateur avait reloué le logement le 1er décembre 2007. Le locataire a présenté une requête à la Commission afin de se faire rembourser l'avance de loyer.

Le membre avait conclu que le requérant n'était pas locataire aux fins de la LLUH et que par conséquent la Commission n'avait pas compétence pour traiter la question. Le locataire a déposé une demande de révision de cette décision. Le membre qui a effectué la révision a conclu que la décision initiale comportait une erreur de droit compte tenu de l'article 135 et du paragraphe 107 (1) de la LLUH.

Le membre qui a effectué la révision a conclu que, lorsque le locataire éventuel avait payé l'avance et signé la formule de demande, il visait à être lié et à ce qu'une convention de location soit établie par suite de l'acceptation par le locateur de la formule de demande et de l'avance. Le membre qui a effectué la révision a examiné et appliqué la décision de la Cour divisionnaire dans *Benedetto v. Dineen* et a fait une distinction avec cette décision.

Dans l'affaire *Benedetto v. Dineen*, le locateur avait obtenu une avance de loyer des locataires éventuels, informé les locataires éventuels que l'avance de loyer n'était pas remboursable et demandé qu'ils obtiennent un garant. Les locataires éventuels n'avaient pu obtenir un garant et aucun bail n'avait été signé. Les locataires éventuels avaient demandé le remboursement de leur avance de loyer et le locateur avait refusé de la leur rembourser.

Le Tribunal du logement de l'Ontario avait conclu que l'article 118.1 de la LPL (article 107 de la LLUH) s'appliquait dans cette situation et que puisque la libre possession du logement locatif n'avait pas été donnée aux locataires éventuels, l'avance de loyer devait être remboursée. Le Tribunal avait également conclu que l'affirmation du locateur selon laquelle l'avance n'était pas remboursable était erronée en vertu de l'article 16 de la LPL (art. 4 de la LLUH) dans la mesure où une disposition de la convention de location incompatible avec la LPL était nulle. Le locateur avait interjeté appel devant la Cour divisionnaire et soutenu que l'interprétation faite par le Tribunal de l'article 118.1 de la LPL était erronée, car le locateur avait l'intention et était capable de donner la libre possession du logement locatif, mais les locataires éventuels avaient refusé son offre. La Cour divisionnaire avait rejeté l'appel du locateur et confirmé que la décision du Tribunal était bonne.

Le membre qui a effectué la révision, en rejetant la requête du locataire éventuel, a conclu que dans cette cause, contrairement à l'affaire *Benedetto*, le locataire éventuel avait clairement conclu avec le

locateur une convention de location ayant force obligatoire. Le membre a appliqué le paragraphe 13 (2) de la LLUH qui prévoit que la convention de location prend effet lorsque le locataire a le droit d'occuper le logement locatif, qu'il en prenne possession ou non. Le membre a conclu que la convention de location était en vigueur pendant le mois de novembre 2007 et que le locateur avait imputé l'avance de loyer au dernier mois de la location, soit novembre 2007.

TST-01514

- art. 2 - interprétation, « locateur » - art. 57- requête d'un ancien locataire, avis donné de mauvaise foi - par. 187 (2) - jonction ou retrait de parties

Le locataire avait habité dans le logement locatif pendant presque 25 ans et avait de bons rapports avec le « locateur 1 » qui exploitait une entreprise au rez-de-chaussée situé sous le logement locatif. Le locataire avait quitté le logement après avoir reçu un deuxième Avis de résiliation du locateur 1 pour usage personnel de l'acheteuse (locatrice 2).

Le locataire a affirmé qu'il s'était aperçu que personne n'avait emménagé dans le logement locatif dans un délai raisonnable après qu'il l'eut quitté.

Le locateur 1 a indiqué qu'il s'était fié à l'agent immobilier retenu par les locateurs 1 et 2 qui avait dit au locateur 1 que la locatrice 2 voulait prendre la libre possession de tout l'immeuble et avait l'intention d'habiter dans le logement locatif.

Même si la locatrice 2 ne voulait pas être partie à la requête de l'ancien locataire, le membre a conclu qu'il convenait que la locatrice 2 y soit jointe comme partie, car la définition du terme « locateur » à l'article 2 de la LLUH inclut les successeurs en titre.

La locatrice 2 a indiqué qu'elle n'avait pas dit à l'agent immobilier qu'elle voulait prendre la libre possession du logement locatif et qu'elle n'avait eu aucun contact avec le locateur 1 tout au cours du processus de vente et d'achat de l'immeuble.

Le membre, en appliquant l'alinéa 57 (1) b) de la LLUH, a conclu que le locateur 1 s'était fié aux assurances fournies par l'agent concernant l'intention de la locatrice 2 d'occuper le logement locatif et a aussi conclu que la locatrice 2 n'avait jamais eu l'intention d'occuper le logement locatif. Le membre a conclu que la « mauvaise foi » n'est pas « seulement un mauvais jugement ou de la négligence, mais implique plutôt l'idée de faire du tort dans un but malhonnête [...] » et a aussi conclu que le fait que la locatrice 2 n'avait pas emménagé dans le logement ne prouvait pas, en soi, de la mauvaise foi.

Le membre a rejeté la requête de l'ancien locataire. Le membre a conclu que, si quelqu'un avait commis une faute, c'était l'agent immobilier, et que ni le locateur 1 ni la locatrice 2 n'avaient agi de mauvaise foi.

TSL-16589

- art. 66 - résiliation motivée, actes dangereux - art. 78 - requête fondée sur une ordonnance antérieure - art. 83 - pouvoir de la Commission, expulsion - *Code des droits de la personne* - art. 10 - handicap - art. 17 - adaptation, obligation de tenir compte des besoins

L'ensemble d'habitation logeait des personnes ayant une maladie mentale. Le locataire, qui a un handicap causé par un trouble mental, avait agressé d'autres locataires dans l'ensemble d'habitation.

Le membre a conclu que le comportement du locataire avait compromis gravement la sécurité d'autres locataires dans l'ensemble d'habitation. Cependant, le membre a conclu qu'il n'y avait eu aucun autre incident pendant les deux mois antérieurs à la date de l'audience, que les agressions étaient à la limite inférieure du spectre, que le locataire éprouvait des remords et que, jusqu'à la date de l'audience, les tentatives du locateur concernant l'adaptation au sens du *Code des droits de la personne* avaient été minimales.

Le membre a conclu que le comportement du locataire était attribuable à son handicap. Après avoir pris en considération l'obligation du locateur de tenir compte des besoins du locataire sans subir lui-même un préjudice injustifié, le membre a rendu une ordonnance conditionnelle maintenant en vigueur la location et exigeant que le locataire évite d'agresser quiconque dans l'ensemble d'habitation pendant douze mois. Si le locataire commet une agression pendant la période de douze mois à compter de la date de l'ordonnance, le locateur pourra, en vertu de l'article 78 de la LLUH, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation et d'expulsion.

BIOGRAPHIES

PRÉSIDENTE

Lilian Ma, B.Sc., Ph.D., LL.B.

Mandat : 01-JUIN-2005 - 31-MAI-2013

M^me^ Lilian Ma a été nommée présidente et directrice générale du TLO[4]/de la Commission de la location immobilière en juin 2005. Elle possède une vaste expérience du secteur public et elle été membre de la Section de la protection des réfugiés de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié, de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario, de la Commission ontarienne des droits de la personne et du Comité d'appréciation des médicaments et des thérapeutiques de l'Ontario. Elle a aussi occupé les fonctions de chef de la section de l'éducation du public de la Direction des relations interraciales au sein de Multiculturalisme Canada.

M^me^ Ma a obtenu un diplôme en droit de l'Université de Toronto, un doctorat en chimie de l'Université Simon Fraser et un baccalauréat en sciences de l'Université de Hong Kong.

Membre du Barreau du Haut-Canada et de l'Association du Barreau canadien, M^me^ Ma a siégé de 2000 à 2004 au Comité de la mise en oeuvre de l'égalité raciale de ce dernier organisme. Elle siège également au conseil d'administration du Conseil des tribunaux administratifs canadiens et de la Society of Ontario Adjudicators and Regulators. Avant d'occuper des fonctions à temps plein dans le secteur public, M^me^ Ma a travaillé comme bénévole active dans la collectivité et elle a siégé à de nombreux conseils d'administration.

---

[4] Le Tribunal du logement de l'Ontario (TLO) est devenu la Commission de la location immobilière le 31 janvier 2007 au moment de la promulgation de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

VICE-PRÉSIDENTS

Kim Bugby

Mandat : 08-SEPTEMBRE-2004 - 27-NOVEMBRE-2009

Kim Bugby a obtenu un baccalauréat en psychologie de l'Université Western Ontario et un diplôme en services aux personnes atteintes d'une déficience intellectuelle du Collège Loyalist. M^{me} Bugby a acquis une vaste expérience en services communautaires et sociaux destinés aux enfants, aux jeunes et aux adultes, notamment dans les domaines de l'aide sociale, du logement, de l'éducation et de la gestion des cas de réadaptation. Plus récemment, M^{me} Bugby a, à titre de coordonnatrice du soutien communautaire, fourni des services à des personnes atteintes d'une maladie mentale grave. M^{me} Bugby est entrée au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 6 septembre 2004 et a été nommée vice-présidente le 28 mai 2008.

Eli Fellman

Mandat : 15-DÉCEMBRE-2004 - 14-DÉCEMBRE-2013

Eli Fellman possède un baccalauréat spécialisé en sciences politiques de l'Université Trent, a fait des études supérieures à l'Université Carleton et a obtenu un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université d'Ottawa. Avant sa nomination comme arbitre au TLO/à la CLI, il a été analyste des politiques au ministère du Commerce international du gouvernement fédéral à Ottawa. Après avoir été admis au Barreau de l'Ontario en 2002, il a exercé à Toronto dans le domaine du droit commercial et douanier international. M. Fellman est entré au service du TLO/de la CLI à titre de membre le 15 décembre 2004 et il a été nommé vice-président le 15 décembre 2005.

Régent Gagnon

Mandat : 05-JUILLET-2004 - 31-AOÛT-2013

Régent Gagnon est diplômé du Le Moyne College à Syracuse, dans l'État de New York, où il a obtenu un B.Sc. (arts et lettres). Il a occupé un large éventail de postes de gestion des ressources humaines au sein d'organismes publics et privés avant de fonder son propre bureau de consultation en ressources humaines. Spécialiste reconnu dans ce domaine, M. Gagnon a été invité à donner des cours sur les ressources humaines aux universités Carleton et Ryerson. Avant sa nomination au TLO/à la Commission de la location immobilière, M. Gagnon a été membre à temps partiel de la Commission de révision de l'évaluation foncière pendant six ans. Il a également été membre du comité consultatif de la planification du canton de Clarence et membre du conseil d'administration de l'Association du personnel d'Ottawa et de l'Association des Grandes Sœurs d'Ottawa-Carleton. M. Gagnon est entré au service du TLO/de la Commission à titre de membre le 5 juillet 2004 et il a été nommé vice-président le 1er septembre 2005.

Murray Wm. Graham

Mandat : 17-JUIN-1998 - 15-JUIN-2012

Murray Wm. Graham est diplômé de l'Université York (B.A.) et de l'Osgoode Hall Law School (LL.B.). Après son inscription au Barreau de l'Ontario, il a exercé le droit à Toronto. De 1990 à 1998, M. Graham a travaillé comme expert-conseil en droit et en administration pour différentes entreprises spécialisées dans le transport, la gestion des déchets, de même que la recherche et le développement dans le secteur de l'environnement. M. Graham est entré au service du TLO/de la Commission de la location immobilière à titre de membre en 1998 et il a été nommé vice-président le 7 décembre 2005.

Sean Henry

Mandat : 31-MARS-2004 - 12-DÉCEMBRE-2011

Sean Henry est diplômé de l'Université de Toronto (B.A. spécialisé), de l'Université York (M.B.A.) et de l'Université Queen's (LL.B.). Il a exercé le droit pénal et familial avant de devenir arbitre pour le Tribunal de l'aide sociale. M. Henry a ensuite travaillé comme analyste principal des politiques pour le régime de retraite du OMERS, puis comme conseiller en politiques pour le ministère des Affaires municipales et du Logement. M. Henry est entré au service du TLO/de la Commission de la location immobilière à titre de membre le 31 mars 2004 et il a nommé vice-président le 13 décembre 2006.

Guy Savoie

Mandat : 16-MAI-2001 - 06-AVRIL-2012

Guy Savoie a occupé de nombreux postes de cadre supérieur dans les secteurs des finances et des affaires au cours des 17 dernières années. Depuis 1990, il est également professeur au Collège Seneca où il enseigne divers sujets liés au domaine des affaires dans le cadre des programmes d'affaires et de commercialisation au premier cycle et au cycle d'études supérieures. M. Savoie est entré au service du TLO/de la Commission de la location immobilière à titre de membre le 16 mai 2001 et il a nommé vice-président le 24 mars 2004.

Jonelle van Delft

Mandat : 12-NOVEMBRE-2004 - 12-JUIN-2012

Jonelle van Delft a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire, avec concentration en étude de la condition féminine, et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle a exercé le droit en clinique juridique dans le cadre du Régime d'aide juridique de l'Ontario. M^{me} van Delft est entrée au service du TLO/de la Commission de la location immobilière à titre de membre le 12 novembre 2004 et elle a été nommée vice-présidente le 13 juin 2007.

MEMBRES

Elizabeth Beckett

Mandat : 07-FÉVRIER-2001 - 06-AVRIL-2012

Elizabeth Beckett, diplômée de l'Osgoode Hall Law School, a passé une grande partie de sa vie professionnelle dans le milieu de l'enseignement. Avant d'accepter son poste au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle était professeure de droit à temps partiel au Collège Sheridan. Elle enseigne également le droit commercial à l'Association des comptables généraux accrédités du Canada. M^me^ Beckett fait aussi profiter la Commission de l'expérience qu'elle a acquise en tant qu'arbitre au sein de commissions d'enquête de la Commission des droits de la personne. M^me^ Beckett a occupé les fonctions de vice-présidente du TLO/de la Commission du 7 avril 2004 au 6 avril 2007; le 7 avril 2007, elle a repris ses fonctions de membre de la Commission.

Joseph A. Berkovits

Mandat : 22-JUIN-2005 - 21-JUILLET-2009

Joseph Berkovits a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire et en anglais de l'Université York et une maîtrise et un doctorat en histoire de l'Université de Toronto. Il a obtenu un diplôme en droit de l'Université de Toronto, a fait son stage au ministère du Procureur général de l'Ontario et a été admis au Barreau de l'Ontario en 2004.

Louis Bourgon

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Louis Bourgon a fait ses études à l'Université d'Ottawa, y obtenant un baccalauréat en arts (B.A.) en 1992 et un baccalauréat en droit (LL.B.) en 1995. Il a été admis au Barreau de l'Ontario en 1998. M. Bourgon possède également un certificat de règlement extrajudiciaire des différends de la faculté de droit de l'Université de Windsor. Avant sa nomination au TLO/à la Commission de la location immobilière, il a travaillé pendant sept années à titre de conseiller juridique pour la division de la réglementation professionnelle du Barreau du Haut-Canada. Auparavant, il a également agi comme conseiller juridique pour la société d'aide à l'enfance d'Ottawa. En outre, M. Bourgon a été invité à présenter des exposés sur la responsabilité et la discipline professionnelles à des facultés de droit et des conférences juridiques.

Elizabeth Brown

Fin du mandat le 30 octobre 2008

Elizabeth Brown détient un diplôme avec spécialisation en administration des affaires du Collège Humber. M^me^ Brown a été propriétaire d'une petite entreprise pendant un certain nombre d'années avant d'être élue d'abord au conseil municipal de la ville d'Etobicoke pour deux mandats en 1991, puis au conseil de la ville de Toronto en 1998.

Enza Buffa

Mandat : 05-MAI-2004 - 04-MAI-2012

Vicenzina Buffa a occupé le poste d'analyste de la gestion des relations avec la clientèle dans le secteur privé au sein d'un centre d'appel de classe internationale dont le principal client est Ford du Canada Limitée. Pendant six ans, M^me^ Buffa a chaque jour mis à contribution ses aptitudes de communication et de résolution de conflits auprès de nombreux clients internes et externes. Vérificatrice interne certifiée ISO, elle a occupé divers postes au sein de cette compagnie, notamment celui de responsable de la planification et de la gestion de l'effectif et administratrice de la paie.

William Burke

Mandat : 18-OCTOBRE-2005 - 17-OCTOBRE-2013

William Burke a travaillé dans le secteur municipal pendant plus de 17 ans avant d'entrer au service du TLO/de la Commission de la location immobilière. Pendant ces années, il s'est consacré à différents aspects des normes municipales, de l'inspection des bâtiments et de l'exécution de la loi. Il est membre de l'Association des inspecteurs des normes municipales en bâtiment de l'Ontario et il a siégé auparavant au conseil d'administration de l'Association.

Ruth Carey

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Ruth Carey possède un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université d'Ottawa, un baccalauréat en études de la condition féminine (B.A.) et un baccalauréat en foresterie (B.Sc.F.) de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1993. Elle a occupé le poste de directrice générale de la HIV & AIDS Legal Clinic de l'Ontario. Auparavant, elle a siégé à titre de membre au conseil d'administration d'un certain nombre d'organismes communautaires ou caritatifs, dont le Northumberland Social Planning Council, Pro Bono Law Ontario et le Réseau juridique VIH-sida.

Vincent Ching

Mandat : 19-AVRIL-2006 - 18-AVRIL-2014

Vincent Ching est entré au service du TLO/de la Commission de la location immobilière après avoir siégé pendant quatre ans comme membre du Tribunal de l'aide sociale. Il avait auparavant occupé plusieurs postes principaux auprès du gouvernement provincial et de l'administration municipale pendant une trentaine d'années. Il est diplômé de l'Université de Toronto et possède une maîtrise en travail social. Il a récemment décroché une maîtrise en études théologiques. Il possède une connaissance approfondie du secteur du travail bénévole et a une grande expérience à titre de bénévole au sein de la société, notamment comme membre du conseil d'administration de la Fondation Trillium de l'Ontario et de l'Association des services communautaire d'Agincourt.

Brian Cormier

Mandat : 19-AVRIL-2006 - 18-MAI-2012

Brian Cormier a une expérience de gestion diversifiée grâce à une carrière de 30 ans chez Bell Canada. Son dernier poste chez Bell était celui d'agent généraliste des ressources humaines pour le district provincial de l'Ontario. Ses responsabilités comprenaient notamment le perfectionnement du personnel, les comités d'appréciation du rendement des employés, le soutien aux relations industrielles, la gestion des limitations fonctionnelles et la santé et la sécurité. M. Cormier a étudié à l'Université Laurentienne, à l'Université Queen's (développement des qualités de chef) et de l'Institut de formation professionnelle Bell. Il a travaillé comme bénévole actif au sein de la collectivité pendant plus de 25 ans.

Nancy Fahlgren

Mandat : 17-JUIN-1998 - 15-JUIN-2012

Nancy Fahlgren fait profiter le TLO/la Commission de plus de dix ans d'expérience dans l'administration des lois régissant la location immobilière. Sa carrière l'a amenée à assumer les rôles d'agente principale des loyers intérimaire dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers, d'arbitre chargé de trancher les différends relevant de lois antérieures en matière de location immobilière et enfin de médiatrice dans des différends entre locateurs et locataires. M^{me} Fahlgren a fait des études en sciences et en langues à l'Université Nipissing et à l'Université de Toronto.

Cathryn Forbes

Démission le 25 avril 2008

Cathryn Forbes a acquis une vaste expérience à titre d'arbitre au sein de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada et la Commission ontarienne des libérations conditionnelles. Elle a reçu une formation spécialisée approfondie concernant les pratiques d'arbitrage et judiciaires et a été gestionnaire au sein du système de justice pénale. M^{me} Forbes a fait activement du bénévolat communautaire pour divers organismes et commissions et est diplômée des collèges Sheridan et Mohawk.

Bittu George *(membre à temps partiel)*

Mandat : 02-MAI-2007 - 01-MAI-2011

Bittu George a fait ses études à l'Université Queen's, obtenant un baccalauréat spécialisé en sciences politiques et un baccalauréat en droit. Il a été admis au Barreau de l'Ontario en 2002 et exerce dans un cabinet privé dont la spécialité est le droit de l'immigration. M. George a également travaillé au ministère des Transports de l'Ontario, ainsi que pour un cabinet d'avocats de Kingston, dans les domaines du droit de l'aménagement, des municipalités et de l'immobilier. Il a été un membre actif de la collectivité de Kingston pendant de nombreuses années, et a siégé comme conseiller municipal et maire adjoint.

Suparna Ghosh *(membre à temps partiel)*

Mandat : 20-JUIN-2007 - 19-JUIN-2009

Avant d'entrer au service de la Commission de la location immobilière, M^{me} Ghosh a passé dix ans à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada, deux ans à la Commission de révision de l'aide sociale et six ans à l'ancienne Commission de la révision des loyers du ministère du Logement et aux Programmes de contrôle des loyers. M^{me} Ghosh possède une maîtrise en mathématiques et un baccalauréat spécialisé en mathématiques, en anglais et en économie de l'Université de Delhi en Inde.

Pearl Gréwal *(membre à temps partiel)*

Fin du mandat le 6 mars 2009

Au cours des 31 dernières années, Pearl Gréwal a occupé des postes aux responsabilités diverses et croissantes au sein des différents organismes réglementaires en matière de location à usage d'habitation dans la province. De 1998 à 2007, elle a été médiatrice au Tribunal du logement de l'Ontario. De 1992 à 1998, elle a tranché des litiges en vertu de la *Loi sur le contrôle des loyers*. De 1987 à 1992, elle a rendu des décisions aux termes de la *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation*. Ces rôles lui ont donné une connaissance approfondie de la loi en matière de location à usage d'habitation ainsi qu'une vaste expérience pratique relative à la résolution quasi judiciaire des différends.

Dan Helsberg

Mandat : 30-NOVEMBRE 2005 - 20-MAI-2009

Henry Daniel Helsberg est conseiller financier indépendant. Auparavant, M. Helsberg a été agent immobilier pendant sept ans, vendant des propriétés résidentielles et commerciales dans la région de Sudbury. Il possède une maîtrise en économie de l'Université de Guelph et a terminé les cours du doctorat en aménagement urbain et régional de l'Université de Waterloo.

Brenna Homeniuk

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 12-DÉCEMBRE-2011

Brenna Homeniuk a fait ses études à l'Université de Waterloo, où elle a obtenu un baccalauréat en sciences, un baccalauréat ès arts et une maîtrise ès arts (psychologie), et à l'Université Western Ontario,

où elle a obtenu un baccalauréat en droit. M^me^ Homeniuk a été reçue au Barreau de l'Ontario en 2002. Avant d'être nommée membre au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle a exercé dans les domaines du droit criminel, du droit de la famille et du droit relatif à l'assistance sociale et aux questions locataires-locateurs dans le Sud-Ouest de l'Ontario.

Elke Homsi

Mandat : 01-MARS-2006 - 28-FÉVRIER-2014

Elke Homsi est une arbitre chevronnée qui a siégé comme membre à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada pendant 11 ans avant d'être nommée à la Commission de la location immobilière. M^me^ Homsi a fait ses études en Allemagne et a immigré au Canada vers la fin des années 60.

Judy Ireland *(membre à temps partiel)*

Mandat : 07-MARS-2007 - 06-MARS-2012

Judy Ireland a fait ses études à l'Université de Toronto, y obtenant un baccalauréat spécialisé en histoire et une maîtrise en éducation. M^me^ Ireland a été vice-présidente à la Commission de la révision de l'aide sociale de 1992 à 1998 et membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1998 à 2006. Elle fait du bénévolat depuis de nombreuses années au sein d'organismes communautaires.

Kenneth Jepson

Mandat : 04-AVRIL-2007 - 03-AVRIL- 2009

Kenneth Jepson a obtenu un baccalauréat spécialisé et un baccalauréat en éducation de l'Université Western Ontario. Après avoir enseigné aux niveaux élémentaire et secondaire, M. Jepson a reçu son diplôme en droit de la faculté de droit de l'Université de Toronto. Il a ensuite exercé dans le domaine du contentieux des affaires civiles, puis a été procureur associé au Tribunal d'appel de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail. En outre, M. Jepson a occupé un poste d'arbitre au Tribunal d'appel en matière de permis. Plus récemment, il a œuvré à l'élaboration d'un programme de formation permanente en matière juridique pour l'Osgoode Hall Law School.

Greg Joy

Mandat : 08-JUIN-2005 - 07-JUIN-2013

Greg Joy a gagné une médaille d'argent olympique au saut en hauteur aux Jeux olympiques de Montréal en 1976. Cette même année, il a été choisi athlète canadien de l'année et a reçu le Prix du Gouverneur général. En 1978, il a brisé le record mondial avec un saut de 2,31 mètres, et il est récipiendaire du Prix du jubilé de la Reine pour son travail dans sa collectivité. M. Joy a travaillé comme expert-conseil en condition physique et en sport pour le gouvernement de l'Ontario, a enseigné et a entraîné plusieurs champions athlétiques nationaux et internationaux. Il a été directeur général de la Banque d'alimentation d'Ottawa et il a aussi été pendant six ans associé principal d'une entreprise de formation organisationnelle prospère. M. Joy a aidé plusieurs organismes de bienfaisance et été membre de nombreux conseils d'administration. Il est diplômé de l'Université de Toronto et détient un certificat d'études supérieures en analyse financière de l'Université Western Ontario.

Caroline King

Mandat : 07-OCTOBRE-2004 - 06-OCTOBRE-2012

Caroline A. A. King a obtenu un baccalauréat spécialisé en études canadiennes et en sciences politiques du Collège universitaire Glendon, Université York (programme bilingue), puis un baccalauréat en droit de

l'Université Western Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle a exercé le droit pendant un certain nombre d'années et a été active dans sa collectivité.

Jessica Kowalski

Démission le 11 janvier 2009

Jessica Kowalski a obtenu son baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School et a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1996. Elle a exercé le droit de la famille avant de quitter Toronto pour aller travailler à l'étranger. Après avoir travaillé aux États-Unis, dans les Caraïbes, en Amérique centrale et aux Bermudes, M^{me} Kowalski est revenue à Toronto travailler dans un cabinet privé, se spécialisant dans le droit civil, y compris les litiges commerciaux et successoraux. Avant sa nomination à titre de membre du TLO/de la Commission de la location immobilière, elle a été conseillère juridique au Barreau du Haut-Canada.

Claudette Leslie

Mandat : 26-AVRIL-2006 - 25-AVRIL-2014

Claudette Leslie a obtenu un baccalauréat ès arts en études anglaises de l'Université de Toronto et un diplôme en journalisme du Collège Centennial. M^{me} Leslie possède une expérience professionnelle en communications et relations publiques et a assumé plusieurs fonctions, notamment dans le secteur des communications générales et du marketing, et comme rédactrice indépendante. Elle participe à des activités communautaires bénévoles depuis plus de 20 ans.

Olga Luftig

Fin du mandat le 6 mars 2009

Olga Luftig a fait ses études à l'Université de Toronto et possède un baccalauréat spécialisé en histoire et sciences politiques et un baccalauréat en éducation. Elle a également obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Avant sa nomination au TLO/à la Commission de la location immobilière, M^{me} Luftig a exercé le droit comme avocate dans le secteur privé et au sein d'une société dans le domaine de l'immobilier.

Wayne MacKinnon

Mandat : 08-DÉCEMBRE-2004 - 07-JANVIER-2014

Wayne MacKinnon a étudié les arts et les sciences sociales à l'Université King's College et à l'Université Dalhousie en Nouvelle-Écosse, puis a fait des études supérieures à Boston (Massachusetts). Avant d'être nommé au TLO/à la Commission de la location immobilière, il a travaillé pendant de nombreuses années pour la municipalité d'Ottawa-Carleton, puis au sein du gouvernement canadien. M. MacKinnon été membre du comité consultatif des relations interraciales du maire à Ottawa ainsi que bénévole au sein du groupe consultatif du consommateur chez Bell Canada. Il a aussi occupé les fonctions de président du comité des rapports entre la police et la collectivité à Ottawa.

Ina Maher *(membre à temps partiel)*

Mandat : 11-AVRIL-2006 - 10-OCTOBRE-2009

Ina Maher est diplômée de l'Université de Hong-Kong (B.A. (spécialisé), diplôme en éducation et M.A.). Elle a enseigné pendant 12 ans avant d'entrer au service de la fonction publique de Hong-Kong où elle a travaillé dans plusieurs ministères jusqu'à sa retraite anticipée pour immigrer au Canada en 1990. Une fois au Canada, elle s'est inscrite à la faculté de droit de l'Osgoode Hall Law School et a obtenu un baccalauréat en droit en 1994. M^{me} Maher a travaillé pendant plusieurs années au ministère des Transports de l'Ontario avant de prendre sa retraite de nouveau et devenir plus active dans le travail bénévole.

Ieva Martin

Mandat : 23-JUIN-2004 - 22-JUIN-2012

Ieva Martin a occupé le poste de présidente du Conseil arbitral, le tribunal d'appel de la Commission de l'assurance-emploi (anciennement la Commission de l'assurance-chômage), de 1995 à 2004. Elle a été auparavant propriétaire d'une petite entreprise et membre du conseil de la Clarkson Business Improvement Association. Elle a notamment été présidente du Latvian Canadian Cultural Centre. M^{me} Martin détient un baccalauréat ès arts (avec spécialisation) en études françaises et canadiennes de l'Université de Toronto.

Debra Mattina

Mandat : 11-MAI-2005 - 10-NOVEMBRE-2009

Debra Mattina est diplômée du Collège Mohawk à Hamilton (comptabilité d'entreprise et technique de radiologie médicale) et a travaillé comme technicienne en radiation médicale pendant 20 ans. En 2003, M^{me} Mattina a reçu la Médaille commémorative du Jubilé de la Reine en reconnaissance des efforts qu'elle a déployés à titre de bénévole au sein de la collectivité au cours de sa vie.

Brian McKee

Mandat : 02-AVRIL-2003 - 01-AVRIL-2009

Brian McKee a obtenu un diplôme de l'école de gestion du Collège Algonquin. Il a occupé des postes de direction dans le secteur privé au cours des 25 dernières années. Il a également été conseiller en gestion auprès de plusieurs grandes sociétés et entreprises privées de 1989 à 2002.

Jim McMaster

Mandat : 26-OCTOBRE-2005 - 15-NOVEMBRE-2011

Jim McMaster a oeuvré activement au sein de sa collectivité pendant plus de 20 ans, ayant notamment siégé au conseil municipal d'Ajax pendant 12 ans et occupé les postes de maire adjoint, président des finances de la région de Durham, ainsi que chef du budget et vice-président de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région.

Alan Mervin *(membre à temps partiel)*

Mandat : 24-OCTOBRE-2001 - 17-JUILLET-2013

Alan Mervin est titulaire d'un baccalauréat ès arts en sociologie de l'Université York et il a aussi obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Mervin est entré au service du Régime d'aide juridique de l'Ontario, appelé maintenant Aide juridique Ontario, où il a rempli diverses fonctions à titre d'avocat. Il a quitté le domaine de l'aide juridique en 1980 pour exercer le droit dans un cabinet privé, s'occupant principalement de procès criminels.

Christina Budweth Mingay *(membre à temps partiel)*

Mandat : 02-OCTOBRE-2002 - 01-OCTOBRE-2010

Christina Budweth Mingay a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université McMaster et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. M^{me} Budweth Mingay a travaillé dans un cabinet privé jusqu'en 1991, où elle était spécialisée en contentieux des affaires civiles. De 1991 à 2001, elle a exercé le droit au sein du Barreau du Haut-Canada.

Gerald Naud

Mandat : 07-OCTOBRE-2004 - 06-OCTOBRE-2012

Gerald Naud est diplômé en droit civil de l'Université d'Ottawa. Après avoir obtenu son diplôme, il a exercé en cabinet privé avant d'accepter un poste au gouvernement du Canada, au service de la conformité de Transports Canada. M. Naud a également travaillé au sein d'une entreprise prospère du secteur privé pendant de nombreuses années. Il a occupé le poste de directeur de la prospection à CCH Canadienne, l'un des plus importants éditeurs du Canada.

Lynn Neil *(membre à temps partiel)*

Mandat : 21-AVRIL-2004 - 20-AVRIL-2012

Lynn Neil est titulaire de diplômes en psychologie et en criminologie de l'Université Andrews et de l'Université d'Ottawa. Elle est également diplômée en gestion avancée des ressources humaines de l'Université de Toronto, et en règlement extrajudiciaire des différends de la faculté de droit de l'Université de Windsor. M^{me} Neil a travaillé pour le gouvernement de l'Ontario pendant 28 ans, période au cours de laquelle elle a dirigé plusieurs programmes d'envergure liés à l'application de la loi dans divers ministères. Depuis sa retraite, elle travaille à temps partiel dans le domaine de la consultation, sa spécialité étant la gestion des ressources humaines.

Patrice C. Noé *(membre à temps partiel)*

Fin du mandat le 14 novembre 2008

Patrice Noé a été admise au Barreau des provinces de l'Ontario et de l'Alberta, ainsi que de l'État de New York. Elle a occupé le poste de procureure à Hamilton, York et Edmonton et parmi ses nombreuses expériences de travail, a oeuvré pour les municipalités. Elle a également été membre du Comité des normes de biens-fonds et du comité des dérogations de sa localité. Elle a participé à de nombreuses initiatives communautaires. Elle a agi à titre d'agente de liaison pour la primauté du droit en Arménie pour le compte de l'American Bar Association et de directrice de projet pour l'IFES en Ukraine. M^{me} Noé a été membre à plein temps du TLO/de la Commission de la location immobilière jusqu'au 29 mai 2007, et elle est devenue membre à temps partiel le 30 mai 2007.

John Nolan *(membre à temps partiel)*

Mandat : 29-NOVEMBRE-2006 - 26-MAI-2011

John Nolan a fait ses études à l'Université McGill, où il a obtenu un baccalauréat en économie et sciences politiques, ainsi qu'à l'Université d'Ottawa où il a obtenu un baccalauréat en droit civil et un diplôme en enseignement. M. Nolan a consacré les 25 dernières années à travailler avec les jeunes en difficulté.

Jean-Paul Pilon

Mandat : 24-AOÛT-2006 - 20-FÉVRIER-2012

Jean-Paul Pilon exerce le droit à Kitchener (Ontario) depuis 1997. Il a obtenu un baccalauréat ès arts spécialisé en sciences politiques et en études urbaines de l'Université Concordia à Montréal, ainsi qu'un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. M. Pilon a rempli les fonctions d'avocat de service aux audiences du TLO à Kitchener. Il a également enseigné le droit à titre de professeur adjoint à l'école d'optométrie de l'Université de Waterloo. M. Pilon est membre de l'Association du Barreau canadien et de la Waterloo Law Association. Il est devenu membre à temps plein le 21 février 2007.

Lloyd Phillipps

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Lloyd Phillipps est diplômé de l'Université Carleton (B.A., droit) et du Collège Loyalist (études parajuridiques). M. Phillipps a enseigné les affaires au niveau collégial. Il a été à l'emploi de la Direction des services de santé d'urgence du ministère de la Santé de l'Ontario, du ministère du Procureur général où il a été procureur provincial, et du ministère de l'Environnement où il a reçu des prix pour l'innovation et la protection environnementale.

Jana Rozehnal

Mandat : 26-AVRIL-2006 - 25-AVRIL-2014

Jana Rozehnal est diplômée de la faculté de droit de Jan Evangelista Purkyne (maintenant connue sous le nom de l'Université Masaryk, à Brno, République tchèque, où elle a obtenu son doctorat en droit. Par la suite, elle a obtenu un baccalauréat en droit de la faculté de droit de l'Université de Toronto. Avant sa nomination au TLO/à la Commission de la location immobilière, M^{me} Rozehnal travaillait dans le secteur privé, surtout dans le domaine du droit de la famille.

Egya Sangmuah

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Egya Sangmuah est diplômé de l'Université de Toronto (Ph.D., histoire), de McGill Law School (LL.B.), de l'Osgoode Hall Law School (LL.M.) et de l'Université de Ghana (bacc. spécialisé). Il a été membre de la Section d'appel de l'immigration de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada (CISR) de 1999 à 2006 et de la Section de la protection des réfugiés de la CISR de 1996 à 1998. Avant d'entrer au service de la CISR, M. Sangmuah a travaillé à titre d'avocat pour le ministère des Affaires civiques, de la Culture et des Loisirs de l'Ontario et a également été membre à temps partiel de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario. Il a en outre agi à titre de clerc en droit pour les juges de la Cour d'appel de l'Ontario.

Freda Shamatutu

Mandat : 21-AVRIL-2004 - 20-AVRIL-2012

Freda Shamatutu a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Zambie. Elle a exercé le droit en Zambie pendant 20 ans avant d'immigrer au Canada. Pendant la plus grande partie de sa carrière professionnelle, M^{me} Shamatutu a occupé des postes de haute direction au sein de diverses organisations. Elle a notamment été conseillère juridique en chef et avocate-conseil pour le transporteur aérien national de la Zambie, secrétaire du conseil et directrice des services de soutien pour les autorités fiscales de la Zambie et directrice exécutive de l'institut de formation juridique avancée de la Zambie (cet institut offre des cours de préparation au barreau aux diplômés en droit et une formation juridique permanente aux avocats.) Avant d'être nommée membre du TLO/de la Commission de la location immobilière, M^{me} Shamatutu était chef de bureau pour un cabinet d'avocats à Toronto.

Andi Shi

Fin du mandat le 31 octobre 2008

Andi Shi possède une expérience professionnelle diversifiée. Il a travaillé comme chercheur dans le domaine des services policiers communautaires, chef d'entreprise, directeur général d'un organisme sans but lucratif et expert-conseil dans des disciplines multiples. Il a également siégé au conseil d'administration de divers organismes de bienfaisance ou sans but lucratif. Avant d'être nommé au TLO/à la Commission de la location immobilière, il a été membre du conseil de l'Ordre des optométristes de l'Ontario. M. Shi possède un baccalauréat en sciences de l'Université normale de la Chine de l'Est et une maîtrise en sciences de l'Université de Regina.

Yasmeen Siddiqui *(membre à temps partiel)*

Fin du mandat le 21 novembre 2008

Yasmeen Siddiqui a siégé à titre de membre, de commissaire coordonnatrice et de vice-présidente adjointe intérimaire à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1996 à 2006. Elle est membre de l'Association internationale des juges aux affaires des réfugiés et membre du groupe international de professionnels chargés de déterminer le statut de réfugié du HCNUR. Avant d'entrer au service de la Commission, M^{me} Siddiqui était éducatrice et experte-conseil dans la formation sur l'impartialité. Elle possède un baccalauréat ès arts obtenu en Inde et a étudié la médiation et la négociation à l'Université de Toronto.

Michael G. Soo *(membre à temps partiel)*

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Michael G. Soo a obtenu un baccalauréat en histoire (B.A.) de l'Université de Victoria et un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario. M. Soo exerce le droit à Kitchener depuis 2002, se spécialisant dans les domaines du droit criminel, de la famille et des affaires civiles. Il travaille également à temps partiel comme chargé de cours liés au droit à la section d'éducation permanente du Collège Fanshawe à London et du Collège Conestoga à Kitchener.

Nina Stanwick *(membre à temps partiel à compter du 15 janvier 2009)*

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2011

Nina Stanwick possède un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor, un baccalauréat spécialisé en mathématiques de l'Université de Guelph et un baccalauréat en éducation de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1982. Elle a été commissaire à la Residential Tenancies Commission et membre de la Commission de révision des loyers. Elle a aussi été agente des loyers dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers. Avant sa nomination au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle a été membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada.

Gerald Taylor

Mandat : 26-SEPTEMBRE-2001 - 25-SEPTEMBRE-2012

Gerald Taylor possède une vaste expérience en matière d'administration, ayant travaillé pendant de nombreuses années dans les secteurs des banques, de l'automobile et des technologies de l'information. Au cours de sa carrière, M. Taylor a occupé d'importants postes de responsabilité et de prise de décision. Il a aussi consacré beaucoup de temps à des activités communautaires, notamment au sein d'organismes comme Junior Achievement, Centraide, des chambres de commerce locales, l'Ontario Chamber of Commerce et le Durham Enterprise Centre for Small Business.

Jeanie Theoharis

Mandat : 13-DECEMBRE-2006 - 12-DECEMBRE-2011

Jeanie Theoharis est diplômée de l'Université de Toronto où elle a obtenu un baccalauréat en commerce, économie et actuariat. Elle a fait des études en droit à la State University de New York et à l'Université de Toronto, où elle a reçu un diplôme en droit (Juris Doctorate) et un baccalauréat en droit (LL.B.). Elle a ensuite été reçue aux barreaux de New York et de l'Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission de la location immobilière, elle a exercé le droit dans un cabinet du centre-ville de Toronto, dans les secteurs des litiges commerciaux, des privilèges de construction et de l'immobilier commercial.

Christopher Trueman

Mandat : 20-JANVIER-2003 - 22-AVRIL-2009

Christopher Trueman joue un rôle très actif aussi bien dans le secteur public que privé. En 1994, il a été élu conseiller scolaire au conseil de l'éducation du comté de Haliburton. M. Trueman a travaillé pendant de nombreuses années dans le secteur privé comme propriétaire d'une entreprise de location de matériel. En 2001, après avoir terminé des études à l'Université de Waterloo et à l'Osgoode Hall Law School, il a établi un cabinet privé dans le domaine du règlement extrajudiciaire des différends. Il est un ancien membre de l'ADR Institute of Ontario et de l'Association for Conflict Resolution de Washington D.C.

Elizabeth Usprich

Mandat : 01-MARS-2006 - 28-FEVRIER-2014

Elizabeth Usprich a fréquenté l'Université Western Ontario où elle a obtenu des diplômes en psychologie (B.A.) et en droit. En plus d'exercer la profession d'avocate, M^{me} Usprich a également enseigné le droit au niveau collégial. Elle a participé de manière active au sein de la collectivité de London et a siégé à plusieurs conseils d'administration.

Rosa Votta

Mandat : 21-AOÛT-2003 - 20-AOÛT-2009

Rosa Votta a travaillé dans divers ministères du gouvernement provincial, y compris ceux de la Santé, des Affaires civiques, de la Culture (Tourisme) et des Loisirs, ainsi que dans plusieurs directions du ministère du Travail, notamment la Direction du soutien à la santé et à la sécurité au travail et, plus récemment, la Direction des normes d'emploi, où elle était chargée, en tant qu'agente des normes d'emploi, de la mise en oeuvre et de l'application de la *Loi sur les normes d'emploi*.

Brad J. Wallace

Mandat : 15-DECEMBRE-2005 - 14-DECEMBRE-2013

Brad Wallace est diplômé de l'Université Western Ontario (bacc. spécialisé en politique) et de l'Université de Windsor (LL.B). Avant d'être nommé au TLO/à la Commission de la location immobilière, M. Wallace a pratiqué principalement dans les secteurs de l'assurance (défense), des lésions corporelles, de l'aide sociale et du droit du logement. Il est un ancien membre du conseil d'administration de la London and Area Food Bank, ainsi que du conseil d'administration du London Training Centre.

Karen Wallace

Mandat : 13-DÉCEMBRE-2006 - 13-DÉCEMBRE-2011

Karen Wallace a obtenu son baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School. Elle a fait son stage au ministère du Procureur général, puis après avoir été reçue au Barreau de l'Ontario en 1994, elle a ouvert son propre cabinet spécialisé en droit de la famille à Toronto. De 1998 à 2006, M^{me} Wallace a travaillé pour Aide juridique Ontario.

William Weissglas *(membre à temps partiel)*

Démission le 18 avril 2008

William Weissglas possède un baccalauréat en psychologie de l'Université Concordia et un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School. Après son admission au barreau en 1975, il a exercé le droit à Toronto jusqu'en 2000. En 2000, M. Weissglas a obtenu une maîtrise en droit dans le domaine du règlement extrajudiciaire des différends, puis en 2002, il a été nommé Charter Mediator de l'ADR Institute of Canada. M. Weissglas a rempli les fonctions de conseiller juridique principal au Real Estate Council of Ontario. Il est actuellement P.D.G. d'une firme de médiation et enseigne à temps partiel au Collège Seneca. M. Weissglas a présidé le tribunal chargé de l'octroi des permis et licences de la ville de Toronto et est enseignant dans le cadre du programme d'aptitudes et de responsabilité professionnelle du Barreau du Haut-Canada.

Mike Welsh

Mandat : 08-JUIN-2005 - 14-NOVEMBRE-2009

Mike Welsh est diplômé en études environnementales (B.E.S) de l'Université de Waterloo. Il a exercé les fonctions de gestionnaire de l'exploitation, FedEx Logistics, à la John Deere Welland Works de 1995 à 2004. Il a aussi travaillé à titre de planificateur et d'expert-conseil en transports. Il a été vice-président du comité des dérogations de Niagara-on-the-Lake et membre du comité d'irrigation, du comité d'arbitrage sur les clôtures et du comité de circulation et de stationnement de Niagara-on-the-Lake.

Karol Wronecki *(membre à temps partiel)*

Mandat : 15-JANVIER-2007 - 14-JANVIER-2012

Karol Wronecki a obtenu des diplômes en droit et en administration publique d'universités en Pologne et au Canada. Après avoir enseigné le droit constitutionnel à l'Université de Wroclaw et l'Université York en Ontario, il est entré au service du gouvernement de l'Ontario en 1982. Pendant 24 ans, il a œuvré au sein du système d'administration juridique à titre d'arbitre et de fonctionnaire. Il a rendu des décisions portant sur le contrôle des loyers et les lois visant les locateurs et les locataires et a administré des programmes en la matière. Avant de prendre sa retraite en décembre 2006, M. Wronecki était le chef de la région du Centre du Tribunal du logement de l'Ontario.

Commission
de la location
immobilière

Ontario

Exemplaires

On peut obtenir des exemplaires de la présente publication en français et en anglais auprès de : www.publications.serviceontario.ca.

416 326-5300

1 800 668-9938

ISBN 978-1-4435-1442-2 (Print)

ISSN 1918-2015 (Imprimé)

Available in English: *Landlord and Tenant Board\Annual Report 2008-2009.*

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2008